

Vejledning om AB 92 Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og anlægsvirksomhed af 10.12.1992 Bygge- og Boligstyrelsen, januar 1994

VEJ nr 22 af 31/01/1994 (Gældende)

Lovgivning som forskriften vedrører

[LOV Nr. 228 af 19/05/1971](#)

[LBK Nr. 427 af 28/05/2001](#)

Senere ændringer til forskriften

Forskriftens fulde tekst

# **Vejledning om AB 92 Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og anlægsvirksomhed af 10.12.1992 Bygge- og Boligstyrelsen, januar 1994**

## **Indhold**

Indledning

Om brugen af AB

Om de enkelte bestemmelser i AB

Bilag 1: AB 92

Bilag 2: Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 27.12.1993 om ophævelse af cirkulære om ansvar ved byggearbejder (\* 1)

Bilag 3: Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 5.2.1993 om anvendelse af AB 92

Bilag 4: Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære af 10.10.1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder m.v. (\* 1)

Bilag 5: Formular til entreprenørgaranti i medfør af AB 92 § 6 (med 5-års mangelsansvar)

Bilag 6: Formular til entreprenørgaranti i medfør af AB 92 § 6 (med 20-års mangelsansvar)

Bilag 7: Formular til bygherregaranti i medfør af AB 92 § 7

Bilag 8: Formular til garanti for forudbetaling af leverancer i medfør af AB 92 § 22, stk. 2

Bilag 9: Regler om sagkyndig beslutning om stillet sikkerhed m.v. ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed

Bilag 10: Regler om foregreben tvisteløsning ved Voldgiftsnævnet for byggeog anlægsvirksomhed

- (Indledning)

Denne vejledning om »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« af 10. december 1992 (AB 92) udsendes efter aftale mellem Bygge- og Boligstyrelsen og det revisionsudvalg, som har udarbejdet AB 92. Alene styrelsen hæfter for indholdet.

Vejledningen indeholder en del af de bemærkninger til AB 92-bestemmelserne, som er fremkommet i revisionsudvalgets betænkning om AB 92 (af marts 1993).

Specielt omfatter vejledningen samtlige de uddrag af bemærkninger, som i betænkningen er samlet i et særligt afsnit for at lette og understøtte læsningen og forståelsen af AB-teksten. I visse tilfælde er uddragene medtaget med redaktionelle ændringer.

Herudover består vejledningen af kortfattede anvisninger og anbefalinger, som efter styrelsens opfattelse er rimelige at følge. Vejledningen er selvsagt hverken formelt eller reelt bindende.

Særregler for statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed nævnes også.

Mere detaljeret vejledning kan fås i bogen »AB 92 for praktikere«, der distribueres af Byggecentrum, og i juridiske kommentarværker.

AB 92 i særtryk samt oversættelser til engelsk, tysk og fransk kan tillige med revisionsudvalgets betænkning om AB 92 købes hos Statens Information.

Vejledningen behandler ikke »Almindelige Betingelser for Totalentreprise« (ABT 93), som er udfærdiget af Boligministeret den 22.12.93.

Som det fremgår af Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 27.12.1993 (bilag 2), er ansvarscirkulæret af 25.6.1986 ophævet, for så vidt angår byggearbejder, der udbydes efter AB 92,

idet cirkulærets regler, herunder byggeleveranceklausulen, i fornødent omfang er overført til AB 92.

Det er således ved at anvende AB 92, at de statslige og statsstøttede bygherrer fremover skal få gennemført det 5-årige leverandøransvar. Som anført i den nævnte cirkulæreskrivelse kan byggeleveranceklausulens tekst fra ansvarscirkulæret dog fortsat anvendes.

Byggestyrelsens vejledning om ansvarsforhold ved byggearbejder af 1987 er ligeledes udgået. En del af stoffet er medtaget i denne vejledning.

## **Om brugen af AB**

### **Ikrafttræden**

Revisionsudvalget bag AB 92 har henstillet, at AB 92 først bruges ved udbud fra og med 1.7.93, dog således, at AB 72 også kan bruges ved udbud i resten af 1993.

For statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed er disse datoer obligatoriske, jf. Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 5.2.1993 (bilag 3). Fra og med 1994 benyttes altså alene AB 92, dog således, at AB 72 også efter 1.1.1994 kan bruges ved udbud i fagentrepriser, hvis nogle af fagentrepriserne i en bygge- eller anlægsopgave er udbudt før denne dato på grundlag af AB 72. Tilsvarende må det forventes, at underentreprisekontrakter bliver indgået på grundlag af AB 72 i tilfælde, hvor hovedentreprisekontrakten er indgået på grundlag af AB 72.

## **AB generelt**

AB knytter sig til entrepriseaftalerne og udgør et sæt standardvilkår til indføjelse i disse. AB kan, som navnet antyder, også anvendes ved leveranceaftaler, dvs. ved levering af materialer, uden at disse er en del af en entreprise. I så fald skal ved »entreprenøren« forstås »leverandøren«. Om leverancer se nærmere s. 168.

AB er et aftaledokument (agreed document), tilblevet i enighed ved forhandlinger mellem byggeriets parter - bygherrer, entreprenører, rådgivere og leverandører samt Boligministeriet.

AB giver regler for byggeprocessens afvikling og drejer sig om pligter og rettigheder for parterne i en entrepriseaftale, dvs. bygherren og entreprenøren. Reglerne samler sig om parternes samvirke, parternes stilling ved ændringer i arbejdet og ved uforudsete forhold, risikofordeling, ansvar for mangler og forsinkelser, forlængelse af tidsfrister, aflevering, sikkerhedsstillelse, betaling og behandling af tvister.

Ved at udstikke afbalancerede og fornuftige løsninger på disse felter befrier AB parterne for selv at bruge kraft og tid på en række aftalemæssige forhold.

AB er et forholdsvis kortfattet regelsæt og udtrykker ikke alle entrepriseretlige regler. Der findes sådanne regler udenfor AB, og AB henviser i et vist omfang til disse eller forudsætter deres eksistens. Dette gælder således det forhold, at der i forbindelse med entrepriseaftaler er en udstrakt gensidig forpligtelse for parterne til at bistå hinanden med at søge opståede vanskeligheder løst.

AB indeholder desuden regler, der efter en streng juridisk vurdering er overflødige, fordi de fremgår af dansk rets almindelige regler. Disse regler er medtaget, for at man i AB kan finde løsninger på de fleste gængse, væsentlige enterprisespørgsmål.

Visse af ABs regler afspejler almindeligt gældende entrepriseregler, f.eks. bestemmelsen om, at entreprenøren normalt bærer risikoen indtil afleveringen. Men de fleste af ABs regler kan ikke udledes af sådanne almindelige regler, f.eks. bestemmelserne om sikkerhedsstillelse og om betaling, og det er derfor væsentligt at få aftalt AB ved alle bygge- og anlægsopgaver, bortset fra de meget små.

Ydelse, pris og tid i det enkelte entrepriseforhold ligger uden for AB og må fastlægges i entrepriseaftalerne. Der kan være behov for i aftalerne at medtage supplerende bestemmelser.

AB er alene en juridisk ramme om byggeprocessen. Afgørende for, om byggeriet bliver vellykket, er planlægningen (program, projekt og beskrivelser), valget af rådgivere og entreprenører og udformningen af udbuds- og aftalemateriale, herunder tids- og arbejdsplaner. Bygherrens indsats er af afgørende betydning. Desuden er selve samarbejdet mellem byggeprocessens parter væsentligt.

AB kan benyttes både ved arbejder, der udbydes i licitation, og i forbindelse med underhåndsbud.

## **AB frivillig/**

obligatorisk

AB er i princippet til frivillig brug. I praksis lægges AB til grund ved næsten al bygge- og anlægsvirksomhed af nogen størrelse.

I statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed er AB obligatorisk, som det fremgår af pris- og tidcirkulæret (se bilag 4).

## Fravigelser

AB bør som alt overvejende hovedregel anvendes uden fravigelser. Herom er der enighed blandt byggeriets parter, som de var repræsenteret i revisionsudvalget. Reglernes karakter af et sammenhængende og afbalanceret aftaledokument taler imod fravigelser. AB er et sæt rimelige retsregler for byggeprocessen og ikke blot tilbagefaldsregler til mere eller mindre fri afbenyttelse for bygherrer og entreprenører.

Der kan dog være behov for fravigelser i konkrete og afgrænsede tilfælde. For den statslige og statsstøttede bygge- og anlægsvirksomheds vedkommende er der i Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 5.2.1993 (bilag 3) nævnt eksempler på tilladelige fravigelser, som også kan tjene som rettesnor for andre bygherrer:

§ 1, stk. 6, om dansk ret og om entreprisforholdets sprog.

§ 3, stk. 5, om vedståelsesfristens længde.

§ 22, stk. 1, sidste pkt., om betalingsfrist jf. stk. 11, i det

omfang der er tale om en kortvarig forlængelse - op til 5 arbejdsdage

- af fristerne på 15 arbejdsdage for bygherrens betaling.

Samtidig henledes opmærksomheden på bestemmelsen i § 1, stk. 3, hvorefter fremgår, at fravigelse af AB kun gælder, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

## Fælles- og

### særbetingelser

Bygherrerne lader ofte fælles- og særbetingelser være et led i udbudsmaterialet, og disse betingelser indgår så efterfølgende i entrepriseaftalerne.

De kan dreje sig om selve ydelserne, f.eks. at opgaven skal gennemføres under særlig hensyntagen til økologiske forhold, hvad angår energibesparelser, materialevalg, metoder eller nedrivning.

Betingelserne kan også være af juridisk, teknisk, organisatorisk eller økonomisk art. Sådanne betingelser kan uddybe anvendelsen af ABs regler i bestemte situationer eller kan behandle forhold, der ikke fremgår af AB. Betingelserne kan eventuelt fravige AB i det snævre omfang, dette er acceptabelt.

Det anbefales, at sådanne betingelser i det omfang, de har relation til AB-bestemmelser, udtrykkes i en dobbeltspaltet tekst, således at ABs paragraffer står i venstre spalte og betingelserne i højre spalte ud for de relevante AB-bestemmelser.

Som et led i opfølgningen af AB 92 har styrelsen godkendt standardforbehold fra byggeriets organisationer. Godkendelsen indebærer ingen pligt for nogen bygherre til at anerkende forbeholdene. Bygherrerne kan også anerkende forbehold, som ikke er godkendt af styrelsen (inden for det statslige og statsstøttede område forudsat, at sådanne forbehold ikke strider mod regelsættene for dette område).

Styrelsens godkendelse betyder, at styrelsen ikke har fundet, at forbeholdene strider imod AB 92, eller at de i øvrigt indeholder uacceptable bestemmelser. De godkendte forbehold må således opfattes som rimelige generelle bestemmelser i entrepriseaftaler.

Med hensyn til faglige forbehold for de enkelte fag eller brancher er det styrelsens udgangspunkt, at der på de enkelte områder kan være behov for tekniske betingelser for arbejdets udførelse, som må opfyldes eller afklares. Sådanne betingelser kan formuleres i særlige arbejdsbetingelser eller i forbehold, eller der kan i forbehold være henvist til arbejdsbetingelserne. Betingelser af denne art tager styrelsen ikke stilling til.

Derimod kan styrelsen se på, om faglige forbehold er i strid med AB 92, eller om de i øvrigt forekommer uacceptable, f.eks. fordi de konkret flytter ansvar eller risiko fra entreprenør til bygherre.

Endelig kan de bydende tage individuelle forbehold. Statslige og statsstøttede bygherrer kan forelægge spørgsmål om sådanne forbeholds forhold til AB for Bygge- og Boligstyrelsen.

### **Andre regelsæt**

Der er ingen lovgivning om entrepriser. Men en række love har betydning også på byggeprocessens område, eksempelvis licitationsloven, aftaleloven, konkursloven, produktansvarsloven og - for leverancens vedkommende købeloven.

For det statslige og statsstøttede område findes endvidere administrativt fastsatte regelsæt fra Bygge- og Boligstyrelsen, såsom pris- og tidcirkulæret og kvalitetssikringscirkulæret.

### **EU-regler**

AB kan fuldt ud anvendes ved bygge- og anlægsarbejder, der er omfattet af EU-direktiver. Hvis der i fremtiden vedtages EU-regler, der påvirker anvendelsen af ABs bestemmelser, vil de fornødne meddelelser til byggeriets parter fremkomme fra de danske myndigheder.

### **Licitation**

AB indeholder ikke (længere) licitationsbestemmelser. Herom henvises til licitationsloven og den praksis, der er knyttet til denne.

Reglerne i AB 72 om bunden licitation og alternative tilbud og om enslydende oplysninger til de bydende er således udgået.

### **Byggearbejder**

og anlægsarbejder

De fleste af ABs bestemmelser omfatter såvel bygge- som anlægsarbejder.

Anlægsarbejder nævnes særskilt i § 36, stk. 1, om mangelsansvarets ophør. Her tales om anlægsarbejder i tilslutning til byggearbejder, og hermed menes arbejder, der har naturlig sammenhæng med et byggeri, såsom parkeringsområder, have- og parkanlæg, byggemodningsarbejder, gårdspladser, ledningsanlæg og lign. Sådanne anlægsarbejder behandles i AB i det hele ligesom byggearbejder.

Andre anlægsarbejder - typisk vej-, jernbane- og vandbygningsarbejder - er der særregler om i § 22, stk. 8, om slutopgørelsen, i § 28, stk. 5, om særskilt aflevering af enkeltentrepriser og i § 36, stk. 3, om mangelsansvarets ophør.

Bygherren kan bestemme, at et anlægsarbejde ikke skal omfattes af § 36, stk. 3, men af ansvarsophørsreglen for byggearbejder. Trafikministeriet og Entreprenørforeningen har truffet sådan

aftale for en række typer af statslige anlægsarbejder.

Grænsen mellem byggearbejder og de nævnte anlægsarbejder må i øvrigt drages efter sædvanlig praksis.

Hvis en entreprise omfatter både byggearbejder og anlægsarbejder (der ikke er i tilslutning til byggearbejder) bør hele entreprisen henregnes til den af de to arter arbejde, der tegner sig for det meste af entreprisen.

Alternativt kan arbejdet opdeles i to særskilte sæt entrepriseaftaler - et efter § 36, stk. 1, og et efter § 36, stk. 3.

I vejledningen betyder »byggeri« både »byggeopgaver« og »anlægsarbejder«, medmindre andet er nævnt.

### **Leverancer**

AB omfatter foruden entrepriser også »leverancer« i bygge- og anlægsvirksomhed.

En leveranceaftale vil omfatte materialer og herudover eventuelt mindre omfattende indføjningsydelser (og eventuelt tillige transportydelser).

En entrepriseaftale adskiller sig fra en leveranceaftale ved at omfatte væsentlige arbejdsprocesser på byggestedet - fremstilling, tildannelse, tilpasning, montering, sammen- eller indføjning eller påføring.

Normalt vil de materialer, der er genstand for arbejdsprocesserne, høre med til entreprisen. Transportydelser er ofte et led i entreprisen.

De materialer (herunder f.eks. bygningsdele), som indgår i entrepriser, kan enten leveres direkte fra leverandørerne til entreprenørerne eller tilgå disse via bygherrerne i form af bygherreleverancer. Også materialer, som bygherren selv lader indgå i bygværket f.eks. fra eget lager eller egen produktion, vil være bygherreleverancer.

Bygherreleverancer skal aftales leveret efter AB, når der er tale om statslige og statsstøttede opgaver. Dette fremgår af pris- og tidcirkulæret. I øvrigt er AB ikke slået igennem på leveranceområdet, bortset fra betonelementer og visse andre produkter. Normalt reguleres leveranceaftaler af købeloven og af særlige leverandørbetingelser.

Dog skal huskes, at materialer og andre leverancer til byggearbejder efter § 10, stk. 4, normalt skal være leveret med 5 års ansvar for mangler, og at bygherrens mangelskrav, når betingelserne i § 5, stk. 5, er opfyldt, kan gøres gældende direkte mod leverandøren.

Bygherren kan ønske, at bestemte løsninger (materialer, konstruktioner, typiserede delløsninger) efter særskilt udbud skal indgå i bygværket. Det er i sådanne tilfælde væsentligt, at risiko og mangelsansvar for løsningerne er fastlagt. Bygherren kan gå frem på en af følgende måder:

Bygherren indhenter særskilt tilbud med henblik på sådanne løsninger og entrerer med leverandøren af den valgte løsning. Aftalegrundlaget kan være AB eller købeloven. Leverandøren skal forpligte sig til at acceptere den kommende entreprenør som sin kunde.

I udbudsmaterialet for selve byggeriet foreskrives herefter, at de bydende skal lade den valgte løsning indgå i deres tilbud, og at dette skal ske på de vilkår, der er aftalt mellem bygherren og leverandøren.

Den entreprenør, der får arbejdet overdraget, hæfter på sædvanlig måde efter AB for leverancen, medmindre der træffes

særlig aftale. Forholdet mellem entreprenøren og leverandøren kan være et rent leveranceforhold eller et underentrepriseforhold.

Løsningerne kan tilgå byggeriet i form af bygherreleverancer, (fremskaffet af bygherren ved særskilt udbud), som entreprenørerne forpligtes til at anvende. AB, herunder § 12 om risikoen, lægges til grund.

Der kan hos entreprenører og leverandører indhentes tilbud på såvel løsningerne som på disses montering i byggeriet.

Aftalen med den udvalgte entreprenør eller leverandør bliver en normal entrepriseaftale, der sluttes på grundlag af AB. Leverandøren bliver i dette tilfælde entreprenør.

### **Underentrepriser**

Som bygge- og anlægsvirksomhedens almindelige aftaledokument er det naturligt, at AB også anvendes på underentrepriseaftaler. Dette forudsætter, at hovedentreprenør og underentreprenør har vedtaget AB i deres aftale. For at styrke anvendelsen af AB i denne henseende er parterne i et underentrepriseforhold nævnt i § 1, stk. 2.

At AB bør anvendes på underentrepriseaftaler indebærer, at vilkårene i hovedentreprise- og underentrepriseaftalerne såvidt muligt bør være ens også i de tilfælde, hvor der efter AB er en valgfrihed. Således bør sanktioner ved forsinkelse være den samme i begge aftaler, dvs. enten dagbod eller erstatning, og dagboden bør beregnes af den pågældende entreprenørs egen enterprisesum, dvs. hoved- eller underentprisesum. Dog kan ved mindre (under-)entrepriser fastsættes et vist mindstebeløb af dagbod for at hindre, at dagboden mister sin forebyggende virkning.

Når AB er vedtaget i underentrepriseforholdet, kan bygherren i de tilfælde, der er nævnt i § 5, stk. 5, gøre mangelskrav gældende direkte mod underentreprenøren.

I øvrigt omtales underentrepriser i AB alene i § 5, stk. 4, hvoraf fremgår, i hvilket omfang arbejder kan udføres i underentreprise, § 5, stk. 5 om såkaldt springende regres, samt i § 8, stk. 1 og 3, om forsikringspligt.

### **Regningsarbejde**

AB kan lægges til grund såvel ved tilbudsarbejde som ved arbejde i regning. I sidste fald er visse regler dog uaktuelle.

Ved regningsarbejde skal bygherren betale, hvad det koster entreprenøren at udføre den aftalte ydelse. Heri kunne ligge, at udgifter, uanset deres årsag, påhviler bygherren, forudsat at deres berettigelse i forbindelse med entreprenørens ydelse er dokumenteret. Dette synspunkt kan dog ikke anlægges på merudgifter, der skyldes entreprenørens forsætlige eller uagtsomme fejl eller forsømmelser. I sådanne tilfælde må entreprenøren selv afholde udgifterne, og stillingen er altså i så henseende den samme som ved tilbudsarbejde. Vejledningen omhandler i øvrigt ikke regningsarbejde.

### **Ekstraarbejde**

Ekstraarbejde er arbejde, som ikke er omfattet af den oprindeligt indgåede entrepriseaftale.

Ekstraarbejdet kan omfatte både arbejde, som entreprenøren i henhold til AB er forpligtet til at udføre, og arbejde, entreprenøren ikke er forpligtet til at udføre.

AB har regler om ekstraarbejde i følgende bestemmelser:

§ 6, stk. 2, om udvidelse af entreprenørens sikkerhedsstillelse.

§ 6, stk. 8, om entreprenørsikkerhedens formål

§ 7, stk. 2, om udvidelse af bygherrens sikkerhedsstillelse

§ 7, stk. 4, om bygherresikkerhedens formål

§ 14, om ændringer i arbejdet

§ 15, stk. 4, om ufyldstgørende oplysninger

§ 22, stk. 5, om betaling

§ 22, stk. 7, om slutopgørelse

§ 22, stk. 9, om fortabelse af betaling

§ 24, stk. 1, nr. 1, om fristforlængelse

§ 27, stk. 1, nr. 1 godtgørelse ved fristforlængelse

Desuden kan der i standardforbehold være bestemmelser om ekstraarbejde, f.eks. vejrligsforanstaltninger.

### **AB-reglernes klarhed**

En del af AB-reglerne er præcist udformet, f.eks. i form af bestemte tidsfrister eller bestemte procentsatser.

Men i andre tilfælde har mangfoldigheden i de forhold, som AB skal dække, måttet føre til brug af mere upræcise udtryk, såsom »rimelig (frist)«, »betryggende (sikkerhed)«, »væsentlige (mangler)«, »særlige forhold« eller »burde være opdaget«.

Den nærmere udfyldning af sådanne begreber må ske på baggrund dels af sædvaner og kutyper, dels af de konkrete forhold.

I praksis vil begreberne normalt kunne bruges uden vanskelighed, men der resterer den usikkerhed for bygherre og entreprenør, at den endelige forståelse i tilfælde af uenighed mellem parterne fastlægges af voldgiftsretten ud fra sædvaner, kutyper og omstændighederne i de enkelte tilfælde. Dette problem har sammenhæng med standpunktrisikoen, jf. næste afsnit.

### **Standpunktrisiko**

I forbindelse med adskillige AB-regler må bygherre og entreprenør bestemme sig for et standpunkt uden at vide, om dette vil blive anerkendt eller underkendt ved eventuel senere retslig behandling.

Eksempelvis



afvisning af en garanti som ikke »betryggende« efter § 6, stk. 1, eller § 7, stk. 1

afbestilling efter § 15, stk. 5

standsning af arbejdet efter § 23, stk. 1

nægtelse af aflevering på grund af »væsentlige« mangler efter § 28, stk. 2

ophævelse efter §§ 40-44.

Hvis en parts standpunkt på sådanne områder bliver underkendt, fordi retten ikke vurderer betingelserne for standpunktet som opfyldt, kan parten komme ud for - eventuelt store - erstatningskrav fra den anden part.

Denne *standpunktrisiko* må parterne i et entrepriseforhold leve med.

Risikoens opståen kan modvirkes ved anvendelse af omhyggeligt

aftalegrundlag og ved gensidig hensyntagen og tillid. Er

der først opstået uenighed mellem parterne, kan parternes usikkerhed med hensyn til standpunktrisikoen føre til, at de foretrækker kompromisløsninger. Det er ofte tilrådeligt at sikre sig juridisk og teknisk bistand på et tidligt stadium.

Der kan også henvises til Voldgiftsnævnets regler om foregreben tvisteløsning, som er beregnet på at løse problemer, inden de er blevet til tvister.

Følger en part en sagkyndig beslutning vedrørende sikkerhed m.v. efter § 46, må parten - selv om beslutningerne ikke har nogen retskraft - som formodning kunne regne med at være fri for nogen standpunktrisiko i denne forbindelse.

## **Bevisbyrde**

AB bygger på almindelige bevisbyrderegler, hvorefter som udgangspunkt den, der fremsætter et krav, om fornødent skal kunne bevise, dels at kravet er fremsat, dels at kravet er berettiget. Bevis for fremsættelsen kan lettest ske gennem skriftlighed.

I forbindelse med entreprenørens mangelsansvar indtræder dog en art omvendt bevisbyrde for entreprenøren:

Det er bygherrens sag at bevise, at der er svigt ved arbejdsudførelsen, dvs. at denne uanset årsagen til afvigelsen afviger fra, hvad der må forventes ud fra aftalen, dens forudsætninger, offentlige byggeforskrifter eller god byggeskik.

Herefter har entreprenøren bevisbyrden for, at dette svigt ikke er en mangel, dvs. ikke skyldes entreprenørens fejl eller forsømmelse eller forhold, entreprenøren bærer risikoen for.

Hvis det konstateres, at der er et svigt ved arbejdsudførelsen, vil der således i almindelighed foreligge en mangel. Fra det netop anførte kan ikke drages den slutning, at entreprenøren kommer til at bære ansvaret for projektfejl i tilfælde, hvor det er uafklaret, om svigtet skyldes en projektfejl eller et svigt ved arbejdsudførelsen.

I visse tilfælde stilles en part bevismæssigt svagere ved at undlade at deltage i AB-hjemlede

aktiviteter. Dette gælder således aflevering (§ 29, stk. 3), eftersyn (§ 39, stk. 4) og registrering (§ 44, stk. 4).

### **Bevissikring**

Det kan være ønskeligt for en part at sikre sig bevis for faktiske forhold i byggeriet, f.eks. som grundlag for at indtage standpunkter som nævnt i afsnittet om standpunktrisiko). Beviser kan hurtigt forsvinde under byggeprocessen. Beviser sikres i betydeligt omfang ved skriftlighed som nedenfor anført, f.eks. accepter, aftalesedler og ved bemærkninger i byggemødereferater og i afleverings-, eftersyns- og registreringsprotokoller, især hvis dokumenterne er underskrevet af begge parter. Ensigtigt indhentede erklæringer vil ved eventuel senere retslig behandling være undergivet bevisbedømmelsens frihed. Den sikreste metode til bevissikring er udmelding af syn og skøn ved Voldgiftsnævnets foranstaltning som anført i § 45, men denne metode bør naturligvis alene anvendes ved mere væsentlige forhold.

### **Skriftlighed**

I mange AB-bestemmelser er der krav om skriftlighed, f.eks. »skriftlig tillægsaftale«, »underrettes skriftligt« og »skriftlig meddelelse«. Skriftlighed er i AB ikke et formkrav eller en gyldighedsbetingelse, men er foreskrevet af bevismæssige hensyn.

Det må tilrådes at overholde skriftlighedskravene. Til sides ættelse påfører den, der efter de enkelte AB-bestemmelser skal sørge for skriftligheden, en betydelig bevisskærpelse.

### **Krav, der skal angives i udbudsmaterialet**

Ifølge AB skal visse krav fra bygherren være angivet i udbudsmaterialet, hvis bygherren ønsker dem indføjet i en entrepriseaftale.

Der er tale om følgende forhold:

Sikkerhedsstillelse for udbudsmaterialet (§ 2, stk. 5)

Krav om tilbudets form, herunder at tilbud udfærdiges med rimelig specifikation af tilbudssummen på dertil leverede tilbudslister (§ 2, stk. 6)

Hvilken vægt der ved vurderingen af tilbudets samlede størrelse vil blive tillagt de enkelte enhedspriser (§ 2, stk. 7)

Delpriser kan kun betragtes som selvstændige tilbud, hvis det er foreskrevet ved udbudet (§ 3, stk. 2)

Bygherren kan bestemme, at entreprenøren skal deltage i projektgennemgang (§ 11, stk. 1, 1. pkt.)

Art, omfang og leveringstidspunkter for prøver, samt den dokumentation for arbejdets udførelse, for udførte anlæg, for anvendte materials oprindelse og egenskaber og for udførte prøver, som entreprenøren skal afgive (§ 11, stk. 1)

Dagbod eller anden sanktion ved forsinkelse. Er dagbod ikke aftalt, er entreprenøren ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler (§ 25, stk. 2)

Ved anlægsarbejder - bortset fra anlægsarbejder i tilslutning til byggearbejder - ophører mangelsansvaret efter dansk rets almindelige regler, medmindre andet er fastsat i udbudsmaterialet (§ 36, stk. 3, 1. pkt.)

## Aktive skridt fornødne

Ud over de krav, der som nævnt skal fremgå af udbudsmaterialet, skal bygherren for at opnå en bestemt retsstilling ifølge AB i en række tilfælde foretage aktive skridt - træffe bestemmelse, fremsætte krav, give meddelelse eller reklamere. Det samme gælder entreprenøren. En part kan ud fra passivitetssynspunkter forringe sin retsstilling ved ikke at reagere, f.eks. ved ikke at følge en rettidig reklamation op inden rimelig tid.

Angivet med korte stikord vil der være tale om aktive skridt i følgende tilfælde:

### Bygherren

- § 6, stk. 7. Udbetaling af sikkerhed
- § 7, stk. 3. Begæring om beslutning
- § 8, stk. 2. Selvforsikring
- § 14, stk. 1 og 2. Ændring i arbejdet
- § 15, stk. 5. Afbestilling
- § 22, stk. 1. Yde betaling
- § 22, stk. 2. Sikkerhed for materialer
- § 28, stk. 1. Indkaldelse til aflevering
- § 28, stk. 2. Påvisning af væsentlige mangler
- § 31, stk. 2. Frist for mangelafhjælpning
- § 31, stk. 3. Fortsat påberåbelse af mangler
- § 32, stk. 2. Reklamation over mangler
- § 32, stk. 3. Frist for mangelafhjælpning
- § 34, stk. 1. Krav om afslag
- § 22, stk. 3. Betaling for materialer før anvendelse
- § 22, stk. 4. Betalingsplan
- § 22, stk. 9. Krav om slutopgørelse
- § 22, stk. 10. Betaling af slutopgørelse
- § 22, stk. 12. Ikke-forfaldne beløb
- § 22, stk. 14. Begæring om beslutning
- § 26, stk. 3. Fristforlængelse

### Entreprenøren

- § 6, stk. 7. Begæring om beslutning
- § 7, stk. 1. Krav om sikkerhed

- § 7, stk. 2. Sikkerhed ved ekstraarbejder
- § 7, stk. 3. Udbetaling af sikkerhed
- § 8, stk. 1. Krav om medtagning på police
- § 10, stk. 5. Manglende 5-års leverandøransvar
- § 14, stk. 2. Krav vedr. ændringer i arbejdet
- § 36, stk. 1. Påkrav vedr. mangler

§ 37, stk. 1, jf. § 39, stk. 1. Indkaldelse til 1-års eftersyn

§ 38, stk. 1, jf. § 39, stk. 1. Indkaldelse til 5-års eftersyn

§ 40 og 42-44. Udøvelse af hæveret

§ 45-47. Behandling af tvister

### **Entreprenøren**

§ 22, stk. 4. Betalingsplan

§ 22, stk. 7-8. Slutopgørelse

§ 22, stk. 9. Fremsendelse af slutopgørelse efter bygherrens krav

herom

§ 23, stk. 1 og 2. Standsning af arbejdet

§ 22, stk. 14. Begæring om beslutning

§ 24, stk. 3. Fristforlængelse

§ 28, stk. 1. Færdigmelding

§ 15, stk. 1. Indhentning af afgørelse

§ 15, stk. 2. Underretning af bygherren

§ 15, stk. 3. Underretning om hindringer

§ 22, stk. 1. Krav om betaling

§ 22, stk. 2. Krav om betaling af materialer

§ 28, stk. 2. Meddelelse om mangelsafhjælpning

§ 31, stk. 2. Meddelelse om mangelsafhjælpning

§ 32, stk. 3. Meddelelse om mangelsafhjælpning

§ 38, stk. 2. Indkaldelse til 5-års eftersyn

§ 41-44. Udøvelse af hæveret

§ 45-47. Behandling af tvister

### **Afbestilling**

AB tager ikke generelt stilling til bygherrens afbestilling af entreprisen eller dele af denne. Adgangen hertil og det økonomiske opgør med entreprenøren reguleres således af almindelige regler.

I to tilfælde behandler AB afbestilling:

§ 14, stk. 5, hvor bygherren forlanger arbejdets omfang formindsket, dvs. afbestiller en del af arbejdet. Her har entreprenøren krav på at få dækket sine tab ved ikke at udføre hele arbejdet. Entreprenøren får altså sin fortjeneste også for det ikke udførte arbejde.

Dog gælder en særregel i visse tilfælde, hvor der er aftalt enhedspriser. Her nedskrives entreprisens summen, svarende til formindskelsen, inden for visse grænser. Der bliver i det sidstnævnte tilfælde således ikke spørgsmål om at opgøre besparelser, og entreprenøren får ikke sin fortjeneste for det ikke udførte arbejde.

§ 15, stk. 5, hvor arbejdet hindres af visse offentlige påbud eller forbud, og hvor bygherren derfor afbestiller. Her har entreprenøren krav på at få godtgjort alle udgifter, der følger af, at arbejdet eller dele af dette ikke kommer til udførelse, men entreprenøren får ikke sin fortjeneste for det ikke udførte arbejde.

### **Bistand i AB-spørgsmål**

Af »Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand« (ABR 89) som gælder for arkitekters og ingeniørers virke

- fremgår, at den kontraktsretlige gennemgang af de af rådgiveren udarbejdede udkast til udbudsgrundlag, accepter, entrepriseaftaler m.v. påhviler klienten, dvs. bygherren. Rådgiveren formulerer udbudsgrundlag m.v., men ansvaret for korrekt formulering af den del af dokumenter m.v., som er specifikt kontraktsretlig, f.eks. fravigelser eller udfyldninger af AB, skal påhvile klienten.

Som det ses af disse ABR-bestemmelser, er AB ikke et rådgiveranliggende, men bygherrens sag. Bygherren kan eventuelt søge bistand hos advokat eller byggeadministrator.

### **Om de enkelte bestemmelser i AB**

Som det vil ses, er der ikke bemærkninger til samtlige AB-bestemmelser.

#### **Til § 1, stk. 1**

Vedtagelse nødvendig

AB skal for at finde anvendelse være vedtaget af parterne i det konkrete entrepriseforhold. Visse bygherrer har pligt til at få AB vedtaget, jf. indledningen.

### **Bygge- og anlægsarbejder**

Det må overlades til praksis at drage grænserne for, hvad der er »bygge- og anlægsarbejder«. Afgrænsningen kan have betydning inden for det statslige og statsstøttede område, hvor AB er obligatorisk. Men der er normalt ingen problemer hermed. Om forskelle på byggearbejder og anlægsarbejder.

#### **Til § 1, stk. 2**

Leverancer

Om leverancer.

#### **Sikkerhedens størrelse**

Om underentrepriser.

#### **Til § 1, stk. 3**

Forbehold m.m.

Reglen gælder også forbehold, fællesbetingelser og særbetingelser.

Om mulighederne for fravigelse.

#### **Til § 1, stk. 4**

Moms

AB indeholder i § 22, stk. 2, den særregel, at sikkerheden for kontraktmæssig levering af ikke-leverede materialer, hvortil der er ydet forudbetaling, også omfatter moms. »Medmindre andet er angivet« er primært skrevet, for at bestemmelsen ikke skal komme i modstrid med § 22, stk. 2. Medtagning af moms ved sikkerhedsstillelse efter §§ 6 og 7 vil være en uacceptabel fravigelse.

#### **Til § 1, stk. 5**

Arbejdsdage

I ABs forstand er 1. maj, 5. juni og ferietiden således arbejdsdage. Ligestillet med helligdage anses efter praksis 24. december og 31. december.

Om fortsættelse af forsinkede arbejder i sommerferieperioden.

#### **Til § 2, stk. 2**

Udbudsmaterialet

Bygherren bærer som udgangspunkt risikoen for udbudsmaterialet. Bygherren hæfter således for projekteringsfejl og andre fejl i dette materiale og har også risikoen for beskaffenheden af byggegrunden og bestående bygninger. Denne risiko kan bygherren formindske ved at undersøge og oplyse om forholdene. Entreprenøren kan dog efter omstændighederne have en vis selvstændig undersøgelsespligt, f.eks. til at besigtige byggegrunden. Denne pligt indebærer, at entreprenøren må bære risikoen for forhold, som er åbenbare, eller som burde være opdaget ud fra entreprenørens fagkundskab.

Om situationen, hvis der *efter* udbudet opstår ændrede forudsætninger

for arbejdet, kan henvises til § 12 (risiko for arbejdet), § 14

(bygherrens ændringer), § 15 (hindringer for arbejdet), § 16

- (fortidsminder) og § 24-27 (forsinkelse).

Udbudsmaterialet kan være detaljeret som et hovedprojekt med tilhørende beskrivelser, men kan også være mindre detaljeret. Udbydes der på et byggeprogram eller andet lidet detaljeret materiale, bør der dog udbydes på grundlag af Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93).

Udbudsmaterialet skal ifølge Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 693 af 14.10.1991 om byggepladsers og lignende arbejdssteders indretning indeholde oplysninger om byggepladsindretning.

*Stk. 2* udtrykker, at udbudsmaterialet uanset detaljeringsgraden skal være entydigt og klart. Herved understreges den almindelige regel, at uklarheder normalt vil blive fortolket til skade for udbyderen.

Bygherren kan i udbudsmaterialet bestemme, at den entreprenør, som har fået arbejdet overdraget, eller som der forhandles med herom, skal kontrollere udbudsmaterialets mængdeangivelser. Entreprenøren har krav på regulering af tilbudssummen, hvis mængderne må korrigeres. Herefter har entreprenøren risikoen for urigtige mængdeangivelser.

Hvis der er tale om et byggeri i vinterperioden, bør det af udbudsmaterialet fremgå, hvilke vejrligsforanstaltninger der eventuelt påregnes udført, og hvorledes disse skal betales. Vejrligsforanstaltninger, som hvad angår metoder og omfang kan bestemmes inden udbud og som uden tvivl bliver aktuelle - bør indgå som en del af de entrepriser, hvor de skal udføres.

AB indeholder ikke bestemmelser om bestemte tidsfrister i udbuds- og tilbudsfasen. Men det er væsentligt for byggeprocessen - og dermed for det færdige produkt - at der regnes med frister af rimelig længde. I pris- og tidcirkulæret er der regler om fristen mellem udbud og afgivelse af tilbud og om fristen mellem arbejdets overdragelse og arbejdets påbegyndelse.

#### **Til § 2, stk. 4**

Fortidsminder

Udbudsmaterialet skal indeholde de oplysninger om fortidsminder, som bygherren har kendskab til. Sker dette ikke, kan det komme bygherren til skade, f.eks. i form af tidsfristforlængelse. Dette gælder også fortidsminder, som bygherren burde have kendskab til. Afklaringen heraf må ligesom så mange andre spørgsmål under AB - i tvivlstilfælde ske efter almindelige bevisregler.

#### **Til § 2, stk. 5**

Udlevering af udbudsmateriale

Der kan *ikke* kræves *betaling* (men alene sikkerhed) af entreprenører,

der rekvirerer udbudsmateriale. Checks tjener alene til sikkerhed

og må ikke anvendes som betalingschecks. Derimod kan der kræves

betaling af f.eks. leverandører, der ønsker udbudsmaterialet vedrørende en entreprise. Men bygherren kan i sådanne tilfælde også nøjes med sikkerhed.

Det afgørende for frigivelse af sikkerheden er, at udbudsmaterialet tilbageleveres i brugbar stand.

### **Til § 2, stk. 6**

#### Tilbudslister

Med bestemmelsen henledes bygherrens opmærksomhed på, at det kan være hensigtsmæssigt ved udbudet at stille krav om udfyldelse af tilbudslister.

Bygherren kan derfor kræve, at tilbudet skal være ledsaget af udfyldte, sædvanlige tilbudslister.

Udbyderen kan ikke benytte bestemmelsen til at forlange specifikationer, der alene tjener andre formål end vurderingen af det enkelte tilbud, eller som pålægger de bydende omkostninger eller arbejde, som ikke står i rimeligt forhold til den betydning, specifikationen kan have for udbyderens vurdering af tilbudet.

Bestemmelsen tager ikke sigte på specifikationer, der ønskes *efter* licitationen.

### **Til § 2, stk. 7**

#### Enhedspriser

Denne bestemmelse og § 3, stk. 3, handler om enhedspriser. Her under § 2, stk. 7, kommenteres også enhedsprisbestemmelsen i § 3, stk. 3.

Enhedspriser kan være mængdesatte eller løse.

Ved en *mængdesat* enhedspris forstås, at bygherren ved udbudet kræver, at der tilbydes pris på en enhed af en ydelse (f.eks. (m<sup>3</sup>) fjernet

- jord) og tillige angiver en sandsynlig mængde af enheden.

Mængden kan enten være fremkommet ved en beregning af, hvor stor en mængde, der kræves udført, eller ved et skøn, ofte benævnt en stipuleret, fiktiv eller jugeret mængde. Eksempelvis ved blødbundudskiftning, hvor mængden er ukendt på forhånd.

Ved en *løs* enhedspris forstås, at bygherren ved udbudet kræver, at der tilbydes pris på en enhed af en ydelse, men uden at angive nogen mængde.

Både en mængdesat og en løs enhedspris er efter § 3, stk. 3, første punktum, bindende for den bydende og kommer til anvendelse ved betalingsregulering efter § 3, stk. 3, andet punktum.



Er en enhedspris mængdesat,

- 1) indgår enhedsprisen ganget med den mængde, som bygherren har angivet, i tilbudssummen og dermed i fastlæggelsen af tilbudenes indbyrdes rækkefølge,
- 2) er det kun forskellen mellem den mængde, som bygherren har angivet, og den faktisk udførte mængde (dvs. mer- eller mindreydelser), der skal afregnes efter enhedsprisen,
- 3) gælder 15 pct.- og 100 pct.-grænsen i § 14, stk. 3.

Er en enhedspris løs

- 1) indgår enhedsprisen ikke i tilbudssummen og dermed ikke i fastlæggelsen af tilbudenes indbyrdes rækkefølge,
- 2) afregnes hele den udførte mængde efter enhedsprisen,
- 3) gælder variationsgrænserne i § 14, stk. 3 ikke.

### **Til § 3, stk. 1**

Solidarisk hæftelse

Begrebet »en for alle og alle for en« betyder, at disse tilbudsgivere hæfter solidarisk.

Hvis flere byder i forening, bør en af disse være bemyndiget til med bindende virkning for alle at føre forhandlinger vedrørende arbejdet, modtage betaling m.v. Tilbudet bør indeholde udtrykkelig angivelse af, hvem der er således bemyndiget.

### **Til § 3, stk. 3**

Enhedsprisers brug

Bestemmelsen nævner, at enhedspriserne skal benyttes til betalingsregulering. Dette betyder modsætningsvis, at bygherren ikke må benytte enhedspriserne til at sammensætte tilbud, så de bliver økonomisk gunstigst.

### **Enhedspriser iøvrigt**

I øvrigt henvises om enhedspriser til omtalen af § 2, stk. 7.

### **Til § 3, stk. 5**

Vedståelsesfrist

Offentlige bygherrers administrative procedurer kan bevirke, at reglen må fraviges og vedståelsesfristen forlænges. Ved offentlige bygherrer forstås stat og kommuner. Det fremgår af Bygge- og Boligstyrelsens cirkulæreskrivelse af 5.2.1993, (bilag 3) at det efter omstændighederne kan være tilladeligt at fravige vedståelsesfristen ved statslige og statsstøttede bygge- og anlægsarbejder.

### **Til § 4**

Rangfølge

Undertiden opstiller bygherren i udbudsmaterialet eller entreprisaftalen en såkaldt rangfølge, der udtrykker, i hvilken rækkefølge de dokumenter, der ligger til grund for entreprisen, skal gælde, hvis

deres indhold er indbyrdes modstridende.

Sådanne rangfølgebestemmelser bør undgås. Eventuel tvivl må afklares ved fortolkning af dokumenterne. Det er ikke givet, at rangfølgen respekteres ved en retslig afgørelse. Men der er intet AB-stridigt i rangfølgebestemmelser.

### **Til § 5, stk. 1 og 2**

Transport

Som det ses af bestemmelserne, har parterne *ret* til at give transport

i entrepriser og byggelån, ligesom bygherren med hensyn til

entreprisens udførelse har ret til at sætte en anden bygherre i sit

sted (dvs. retten til at modtage arbejdet). Transporter påvirker ikke

parternes forpligtelser efter entrepriseaftalen.

Det kan bestemmes, at bygherren alene vil respektere en transport, og at denne skal være givet f.eks. til bank eller sparekasse.

Transporter i bygge- og anlægsvirksomhed er i øvrigt et omfattende emne, som ofte giver anledning til problemer. Disse kan i en hel del tilfælde ikke løses alene på grundlag af ABs regler.

### **Til § 5, stk. 4**

Underentrepriser

Begreberne »sædvanligt eller naturligt« må fortolkes i overensstemmelse med gældende kutyper og praksis for de enkelte fag.

Med »overlade« sigtes til den praktiske overladelse af arbejdet. Den entreprenør, som har kontraheret med bygherren, hæfter således fortsat fuldt ud for opfyldelse af forpligtelserne i henhold til entrepriseaftalen. Bestemmelsen ændrer således ikke § 5, stk. 3.

Bygherren kan eventuelt forbeholde sig selv at udpege underentrepriser eller at forkaste entreprenørens valg af sådanne. Dette må dog normalt frarådes, da bygherren herved kan komme til at påtage sig risiko og ansvar, som bør være (hoved-)entreprisens.

### **Til § 5, stk. 5**

»Springende regres«

Bestemmelsen giver bygherren adgang til at foretage såkaldt »springende regres« mod en entreprenørs leverandør og underentrepriser i visse tilfælde, når der foreligger mangler. Leverandørerne skal acceptere dette, når entreprenørerne har forpligtet dem i medfør af AB § 10, stk. 4. Ved bygherreleverancer kan bygherren naturligvis også betinge sig 5 års ansvar hos sin leverandør, og dette er obligatorisk ved statslige og statsstøttede byggearbejder.

For underentrepriserens vedkommende forudsætter forpligtelsen, at AB er vedtaget i forholdet mellem hovedentrepriseren og underentrepriseren.

Bestemmelsen kan eksempelvis anvendes, hvis hovedentreprenøren er gået konkurs, og konkursboet ikke vil gøre mangelskravet gældende mod underentreprenøren. Ligeså ved en entreprenørs konkurs, hvis konkursboet ikke vil gøre et mangelskrav gældende mod en leverandør.

Også i sådanne tilfælde kan leverandøren eller underentreprenøren kun gøres ansvarlig for mangler i det omfang, det følger af vedkommendes eget aftaleforhold med sin køber/hovedentreprenør.

Bestemmelsen afskærer ikke underentreprenøren eller leverandøren fra at gøre deres modkrav på entreprenøren gældende overfor bygherren - heller ikke for så vidt angår andre mellemværender, der således kan fyldestgøres, før bygherrens krav imødekommes.

Efter almindelige regler kan bygherren, selv om AB ikke er vedtaget, rette sit mangelskrav direkte mod leverandøren eller underentreprenøren, hvis denne har udvist et grovere retsstridigt forhold (culpøs adfærd).

## **Til §§ 6 og 7**

### Aftaleformularer

I et samarbejde mellem repræsentanter for AB-revisionsudvalget, herunder udvalgets formand, og Assurandør-Societet, Finansrådet og Bygge- og Boligstyrelsen er udarbejdet aftaleformularer til brug ved sikkerhedsstillelse (garanti) efter AB, nemlig

entreprenørgaranti i medfør af § 6 (med 5-års mangelsansvar)

entreprenørgaranti i medfør af § 6 (med 20-års mangelsansvar)

bygherregaranti i medfør af § 7 og

garanti for forudbetaling af leverancer i medfør af § 22, stk. 2

Det anbefales at anvende disse aftaleformularer eller aftaletekster, der ikke strider mod formularernes indhold.

Enhver kan i øvrigt selv trykke eller på anden måde mangfoldiggøre formularerne og forsyne disse med egen virksomheds navn.

Aftaleformularerne er optrykt som bilag 5, 6, 7 og 8.

## **Til § 6, stk. 1**

### Entreprenørens sikkerhedsstillelse

Bestemmelsen i stk. 1 er udformet som en tilbagefaldsregel, hvorefter der skal stilles sikkerhed senest 8 dage efter, at bygherren har meddelt entreprenøren accept, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. De bydende ved altså allerede på tilbudstidspunktet, om de skal stille sikkerhed.

Entreprenøren skal i princippet stille sikkerheden af egen drift, men det vil være naturligt, at bygherren gør opmærksom på sit krav allerede i acceptskrivelsen. Fristen regnes fra det tidspunkt, da bygherrens accept kommer frem til entreprenøren. I udbudet kan det fastsættes, at der ikke skal stilles sikkerhed, eller at sikkerheden skal stilles inden for en anden frist end angivet i stk. 1.

Stiller entreprenøren ikke sikkerheden, kan bygherren hæve aftalen efter reglerne i § 40, stk. 1, nr. 2,

jf. § 44.

Sikkerhedsstillelsen (garantien) påvirkes ikke af, at byggetiden bliver længere end forudsat ved afgivelsen af garantien. Garanten må således respektere tidsfristforlængelser efter AB og tidsmæssige lempelser, som bygherren ensidigt indrømmer entreprenøren.

Det samme gælder efter aflevering. Bygherren kan således give entreprenøren udsættelse med mangelfhjælpning, hvis dette er hensigtsmæssigt.

Der er intet krav om, at bygherren skal give garanten meddelelse om de nævnte fristforlængelser og lempelser.

Sikkerhedsdokumentet (erklæringen fra garanten) er ikke et ihændehaverpapir, og det er derfor - ud over det bevismæssige - uden betydning for sikkerhedens gyldighed, hvem der besidder dokumentet. Da sikkerheden ophører i overensstemmelse med sit indhold, har bygherren efter ophøret ikke behov for at besidde dokumentet. Af bevis- og ordensmæssige grunde skal det originale garantidokument tilbagesendes til garanten umiddelbart efter garantiens ophør.

### **Til § 6, stk. 2**

Sikkerhedens størrelse

Sikkerheden er slået sammen med den tilbageholdelse af udbetalingerne på 5 pct. af entreprisesummen, der var fastsat efter AB 72 § 26, stk. 7.

Efter stk. 2-5 svarer sikkerheden i pct. af entreprisesummen til følgende:

Indtil aflevering.....	15 pct.
Indtil 1 år efter afleveringen.....	10 pct.
Indtil 5 år efter afleveringen.....	2 pct.
Herefter.....	0 pct.

Procentsatsen beregnes af den accepterede entreprisesum («acceptsummen»).

AB 92 indeholder således ikke en bestemmelse, der berettiger bygherren til at kræve sikkerhedsstillelsen justeret løbende til at udgøre 15 pct. af den til enhver tid ajourførte entreprisesum. Men reglen gælder også krav i anledning af ekstraarbejder. Det forudsættes, at kravet her fremsættes senest samtidig med indgåelse af tillægsaftalen om ekstraarbejdet, jf. § 14, stk. 2, og så betids, at entreprenøren har haft mulighed for at medregne udgiften til sikkerhedsstillelsen i prisen for ekstraarbejdet.

Bestemmelserne i § 6, stk. 4 og 5, om afhjælpning af mangler er ikke medtaget i stk. 2, idet de 10 pct. sikkerhed normalt vil være tilstrækkeligt til at dække mangelskrav.

Ved visse anlægsarbejder ophører sikkerheden helt allerede 1 år efter afleveringen, jf. § 36, stk. 3.

### **Til § 6, stk. 3**

Sikkerhed ved leverancer

De 10 pct. nedskrives og ophører efter reglerne i § 6, stk. 4 og 5. 1 år efter afleveringen nedskrives de 10 pct. således til 2 pct., og 5 år efter afleveringen ophører sikkerheden. Indgår leverancen i et arbejde med samlet aflevering, nedskrives, respektive ophører sikkerheden således 1, respektive 5 år efter den samlede aflevering.

#### **Til § 6, stk. 4**

##### Sikkerhedens nedskrivning

Er der fremsat krav om mangelfhjælpning, henstår hele 10 pct.-sikkerheden uanset manglernes omfang.

2 pct.-sikkerheden skal sikre, at der er midler til udbedring af mangler, der opdages ved 5-års eftersynet.

Reglen om nedskrivning af sikkerheden svarende til 2 pct. af entreprisesummen gælder ikke for anlægsarbejder udover dem, der nævnes i § 36, stk. 1, medmindre der er aftalt 5-års ansvar for mangler, jf. § 36, stk. 3.

#### **Til § 6, stk. 5**

##### Sikkerhedens ophør

Er der fremsat krav om mangelfhjælpning, henstår hele 2 pct.-sikkerheden uanset manglernes omfang.

#### **Til § 6, stk. 7**

##### Prøvelse af udbetalingskrav

Bygherrens udbetalingskrav skal som udgangspunkt honoreres inden 10 arbejdsdage fra kravets fremsættelse. I tilfælde af tvist mellem bygherre og entreprenør om kravets berettigelse er med stk. 7 indført en hurtig prøvelse af bygherrens betalingskrav, således at betingelsesløs betaling på bygherrens anfordring udelukkes. Reglerne om denne prøvelse findes i § 46.

#### **Til § 6, stk. 8**

##### Hvad dækker sikkerheden

Sikkerheden dækker alle konnekse krav, dvs. alle krav, der udspringer af det konkrete aftaleforhold, herunder også dagbodkrav. Ved en entreprenørkonkurs (eller andet økonomisk sammenbrud) dækker sikkerheden også bygherrens tilbagebetalingskrav i anledning af eventuelt for store udbetalinger.

Reglen om, at sikkerheden også tjener til fyldestgørelse af tilbagebetalingskrav, som bygherren har i anledning af for meget udbetalt entreprisesum, kan ikke anvendes som et middel til at forstrække entreprenøren med likviditet på garantens bekostning. Reglen gælder kun egentlig fejlagtige udbetalinger og lignende.

Sikkerheden bør ikke udformes således, at den udløber på et bestemt tidspunkt. Den bør løbe, indtil alle ikke ganske uvæsentlige mangler er afhjulpet.

#### **Til § 7, stk. 1**

## Bygherrens sikkerhedsstillelse

AB 72-ordningen med sikkerhed i byggelånsejerpantebrevet er ikke medtaget i AB 92.

Entreprenøren behøver ikke i tilbudet at have betinget sig sikkerhed, men kan, når AB indgår i aftalen, til enhver tid under entrepriseforholdets forløb kræve sikkerhed. Dette gælder også underentreprenører, når AB 92 er vedtaget i aftalen mellem hovedentreprenør og underentreprenør. Sikkerheden skal således ikke stilles automatisk af bygherren.

I standardforbeholdene indgår en bestemmelse om, at § 7-sikkerheden skal stilles senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse. Når forbeholdene er taget, har entreprenøren således stillet det fornødne krav. Herved bliver konkurrencen mellem de bydende mere lige, modsat den situation, at en entreprenør først senere kræver sikkerhed. Ligeledes modvirker tidlig stillet sikkerhed eventuelle omstødelsesproblemer i tilfælde af bygherrens konkurs.

Ved »private arbejder« forstås alle arbejder, der udføres for andre end stat og kommuner. Underentreprenører kan således altid kræve sikkerhedsstillelse af en hovedentreprenør, uanset om arbejdet vedrører en offentlig eller privat byggeopgave. Der er dog fast praksis for, at almenyttige boligselskaber ikke stiller sikkerhed for deres statsstøttede byggerier.

Om anvendelse af aftaleformular se foran om generelle bemærkninger til §§ 6 og 7.

### **Til § 7, stk. 2**

#### Sikkerhedens størrelse

Reglen medfører, at der skal stilles sikkerhed for hele enterprisesummen, hvis arbejdet varer mindre end 3 måneder.

Ved opgørelsen af gennemsnitsbetaling fordeles kontraktsummen ligeligt, og det har altså ingen betydning, hvorledes omkostningerne fordeles måned for måned.

Forøgelsen af bygherrens sikkerhedsstillelse, når vederlaget for ikke betalte ekstraarbejder overstiger det halve af en måneds gennemsnitsbetaling ifølge den oprindelige aftale, skal sikre entreprenøren mod, at et stort omfang af ekstraarbejder »udhuler« den sikkerhed, entreprenøren har for, at bygherren opfylder sine forpligtelser i henhold til den oprindelige aftale. Entreprenøren kan derfor kræve, at bygherren i så fald forøger sikkerhedsstillelsen, således at sikkerheden for de arbejder, der er omfattet af den oprindelige aftale, er lige så god, som da aftalen blev indgået.

Det beløb, sikkerheden skal forøges med, vil ud over størrelsen af de udførte, ikke betalte ekstraarbejder og størrelsen af betalingen for de ordrede, ikke udførte ekstraarbejder også afhænge af, over hvor lang tid udførelsen af de ordrede ekstraarbejder strækker sig. Strækker de sig over længere tid end tre måneder, vil bidraget til forøgelsen af sikkerheden for de ordrede ekstraarbejder være mindre end prisen herfor.

### **Til § 7, stk. 3**

#### Prøvelse af udbetalingskrav

Om sikkerhedens udbetaling gælder det samme som anført i § 6, stk. 7, om entreprenørens sikkerhed.

### **Til § 7, stk. 4**

#### Hvad dækker sikkerheden

Sikkerheden tjener også som dækning for entreprenørens krav i anledning af prisstigninger og eventuelle krav på erstatning eller godtgørelse fra bygherren i anledning af dennes forsinkelse, jf. § 27.

Sikkerheden ophører, når entreprenøren har fået alle krav opfyldt.

### **Til § 8, stk. 1**

Brand- og stormskadeforsikring

Bygherrens forsikringspligt betyder, at bygherren har risikoen for følger af brand- og stormskade i det omfang, denne risiko kan dækkes af forsikring. Dette er en undtagelse fra den almindelige

entreprenørrisiko som omtalt i § 12. Forsikringspligten omfatter ikke følger af entreprenørens tidstab.

Der kan uafhængigt af AB tegnes all-risk-forsikringer, objektforsikringer eller anden forsikring. Men forsikringerne skal mindst dække som fastsat i § 8.

§ 8-forsikringen løber, indtil mangler er afhjulpet. I de tilfælde, hvor bygherren - i stedet for at kræve afhjælpning fra entreprenørens side kræver afslag efter § 34, eller entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder efter § 33, vil der ikke være behov for § 8-forsikringen, der således vil kunne opsiges.

Som det fremgår ovenfor skal entreprenørerne være medsikrede under deres pligtmæssige afhjælpning af mangler påvist ved afleveringen. Bygherren skal derfor sikre sig, at den faste forsikring for det færdige bygværk dækker entreprenører, indtil mangler er afhjulpet.

§ 8-forsikringen omfatter ikke tidsrum, hvori *bygherren* udbedrer for

entreprenørens regning, jf. § 31, stk. 4.

Forsikringen skal omfatte såvel entreprenørers som underentreprenørers arbejde.

Bestemmelsen om, at entreprenøren skal medtages som sikret på policen indebærer, at brandforsikringsselskaber ikke - bortset fra groft uforsvarligt forhold - kan gøre regres mod skadevoldende entreprenører og disses ansvarsforsikringsselskaber for udbetalte dækningsbeløb. Denne medtagning forudsætter entreprenørens forudgående anmodning. Standardforbeholdene indeholder den fornødne anmodning.

»Arbejde« omfatter også materialer på byggepladsen, men ikke entreprenørernes materiel.

Der ligger ikke i § 8 nogen regel om, at anmodningen skal omfatte underentreprenørernes navne.

Hvis bygherren efter anmodningen undlader at få medtaget entreprenørerne på policen, må han friholde entreprenørerne for eventuelle regreskrav fra forsikringsselskabet.

### **Om- og tilbygning**

Med hensyn til om- og tilbygningsbestemmelsen i stk. 1, sidste punktum, må bygherrene være opmærksomme på eventuelle bestemmelser i policerne for den eksisterende bygning om, at om- og tilbygningsarbejder skal anmeldes til forsikringsselskabet.

Det kan være afgørende for forsikringsdækningen, at bygherren både i forbindelse med om- og tilbygninger og i forbindelse med alle øvrige arbejder, hvor AB 92 anvendes som aftalegrundlag,

husker at give sit forsikringselskab meddelelse dels om de påtænkte arbejder, dels om at entreprenørerne skal være medsikrede.

*Stk. 1* tager ikke i sig selv sigte på reparations- og vedligeholdsarbejder, men kan ved aftale udvides hertil.

### **Til § 8, stk. 2**

Selvforsikring

Selvforsikrende offentlige bygherrer skal respektere bestemmelserne i stk. 1.

Anmodningen som nævnt i stk. 1 skal også rettes til den selvforsikrende offentlige bygherre. Herefter er denne afskåret fra regres som nævnt i bemærkningerne til stk. 1.

### **Til § 8, stk. 3**

Ansvarsforsikring

Forsikringen omfatter f.eks. ansvar for skade på bygherrens eller trediemands ejendom samt ansvar for personskade, men ikke mangelsansvaret.

### **Til § 9, stk. 1**

Arbejdsplan

Arbejdsplanen er en nærmere rækkefølge for arbejdernes udførelse inden for tidsplanens rammer. Planen er normalt mere omfattende end tidsplanen, der omtales i § 2, stk. 3. Arbejdsplanen kan eksempelvis beskrives som aktivitetsrækkefølgen og tidspunkterne for udførelsen af de enkelte aktiviteter i intervallet mellem start- og sluttidspunkt.

Det er ved fagentreprise vigtigt, at arbejdsplanen er omhyggelig med hensyn til arbejdsprocessernes tidsfølge, bl.a. for at sikre, at bygværkets stabiliserende system er i orden, før arbejdet går videre. Ellers kan der opstå problemer med afgrænsningen mellem entreprenørens risiko for arbejdets udførelse og bygherrens risiko for udbudsmaterialet.

### **Til § 10, stk. 1**

Entreprenørens ydelse

Ydelsens egenskaber vil sædvanligvis være fastsat i entrepriseaftalen. Kvalitetskrav, der afviger fra de sædvanlige, bør foreskrives allerede ved udbudet.

Entreprisen skal naturligvis primært gennemføres som aftalt eller forudsat. Giver aftalen ikke nærmere vejledning, skal arbejdet udføres »fagmæssigt korrekt«. Ved fagmæssig korrekt udførelse forstås gennemførelse i overensstemmelse med god byggeskik.

Bestemmelsen har betydning for, om der foreligger mangler ved arbejdet, jf. § 30.

### **Kvalitetssikring**

I de senere år er der kommet mere opmærksomhed om arbejdets udførelse i form af indsatsen for bedre kvalitetssikring. Bl.a. er reglerne om kvalitetssikring i statsligt og statsstøttet byggeri et udtryk



herfor («kvalitetssikringscirkulæret»).

Kvalitetssikring indebærer ikke nye ydelser fra entreprenørens side, men går - med respekt af metodefrihed - ud på, at entreprenøren på en systematisk og dokumenterbar måde skal sætte ind på at levere rigtig ydelse.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at medtage generelle regler om kvalitetssikring i AB. En mere præcis indsats forudsætter, at der træffes konkrete aftaler ud over AB. (Dette angives også i de nævnte regler for statsligt og statsstøttet byggeri).

Men visse regler om kvalitetssikring fremgår af § 11.

Med tiden vil kvalitetssikring og det almene tekniske fælleseje, der udvikles som hjælpemidler til kvalitetssikringen, formentlig blive integrerede dele af byggeprocessen, hvorved kvalitetssikringen i sig selv dækkes af ordlyden i § 10, stk. 1, »... udføres fagmæssigt korrekt«.

### **Til § 10, stk. 2**

Materialer og biydelser

Entreprenøren skal selvsagt levere de materialer, der ikke ifølge aftale er bygherrens leverancer. Bygherreleverancer falder således uden for bestemmelsen.

Biydelserne kan - afhængig af aftalens indhold og karakter - omfatte bl.a. oprydning, rømning, forsyning med byggestrøm og byggevand samt til- og afrigning af byggeveje.

### **Til § 10, stk. 3**

Ingen ejendomsforbehold

Bestemmelsen sigter også på materialer, der leveres af en leverandør til en entreprenør. Leverandøren kan således ikke gøre et ejendomsforbehold gældende over for bygherren.

### **Til § 10, stk. 4**

5 års leverandøransvar

Det er entreprenørerne, der skal forlange de 5 års ansvar af leverandørerne, idet bygherrerne og leverandørerne normalt ikke har noget direkte indbyrdes retsforhold. Aftaler om leverandøransvarets tidsmæssige udstrækning skal således indgås mellem entreprenøren og materialeleverandøren.

Ved byggeleverancer kan bygherren naturligvis også betinge sig 5-års ansvar hos sin leverandør. Dette er obligatorisk ved statslige og statsstøttede byggearbejder.

Med bestemmelsen udstrækkes leverandørens ansvarsperiode for skjulte mangler fra købelovens 1-årige periode til 5 år, regnet fra byggeriets aflevering.

Som det fremgår af bilag 2, kan byggeleveranceklausulen formuleres ved at henvise til AB § 10, stk. 4, og § 5, stk. 5, eller ved at bruge klausulens tekst, som formuleret i det hidtidige ansvarscirkulære.

I det omfang, der ikke indgås aftale om 5-års mangelsansvar ved anlægsarbejder - bortset fra dem, der er nævnt i § 36, stk. 1 - kan entreprenøren undlade at opfylde kravet om leverandøransvar, jf. § 36, stk. 3.

5-årsreglen forudsætter et mangelsansvar. Der er eksempelvis ikke tale om en mangel, såfremt et byggematerials levetid er udløbet på det tidspunkt, hvor materialesvigt viser sig. Der kan i leverance- og entreprisaftaler være bestemte forudsætninger om levetid. Ellers må man falde tilbage på materialets almindelige levetid.

Der kan aftales leverancevilkår, som er gunstigere for bygherre eller entreprenør end AB-reglen.

Selvom entreprenøren ikke har indgået aftale med materialeleverandørerne om et 5-årigt ansvar for skjulte mangler, hæfter entreprenøren alligevel i 5 år over for bygherren efter reglerne i § 36, stk. 1-3. Entreprenørerne har således en betydelig egeninteresse i at få stk. 4-reglen overholdt. Bygherren kan kræve dokumentation for, at entreprenøren har fået leverancer efter stk. 4, men normalt bør dette være overflødigt.

### **Særlig om statslige og statsstøttede arbejder**

Inden for det statslige og statsstøttede byggeområde omfatter stk. 4-reglen en bygnings installationer og det tilhørende, som er nødvendigt, for at en bygning kan fungere efter sit formål. Også leverancer til friarealarbejder, der udføres i forbindelse med byggeriet, er omfattet. Inventar, løsøre og udstyr, såsom køleskabe, antenner, møbler, sygehussenge, telefonanlæg og montere, der ikke normalt indgår som en integreret del af et byggearbejde, er derimod udenfor. Sådanne genstande vil normalt høre til den virksomhed, der foregår i bygningen.

Tvivlsspørgsmål om, hvorvidt leverancer er omfattet af § 10, stk. 4, i statslige og statsstøttede arbejder kan forelægges Bygge- og Boligstyrelsen til udtalelse.

### **Leverancer til lager og videresalg**

6-årsfristen i stk. 4 giver leverandørerne den sikkerhed, at de ved leverancer til lager eller videresalg ikke kan komme til at hæfte i længere tid end 6 år efter deres egen levering.

De leverancer, der sker til en entreprenør til dennes opfyldelse af entreprisaftalen med bygherren - det konkrete AB-forhold - vil ikke ske til lager eller videresalg. Materialeleverandøren vil således være omfattet af det almindelige leverandøransvar for mangler, der ophører 5 år efter afleveringen af det byggeri, hvori leverancen indgår.

### **Leverandørernes leverandører**

Leverandørerne må selv afgøre, om de vil søge 5-års reglen medtaget i aftalerne med deres egne leverandører.

Hvad angår materialer af udenlandsk oprindelse, må det således være importørens sag at afgøre, om 5-årsreglen skal søges aftalt med de pågældende udenlandske leverandører.

### **Ansvarsperiode og ansvarsindhold**

§ 10, stk. 4 drejer sig om ansvarsperioden og ikke om selve de materielle ansvarsregler. Med hensyn til disse må der sondres mellem:

### **Leverancer som led i en entreprise**

ansvaret for leverancer (materialer), der er et led i en entreprise. Entreprenørens ansvar for disse leverancer findes i §§ 30 ff.

### **Rene leverancer**

Leverandørens ansvar for rene leverancer, dvs. leverancer til en bygherre eller en entreprenør.

Er leverandøren gået ind på at levere efter AB, gælder AB §§ 30 ff. For andre tilfælde omtales ansvaret meget kortfattet i det følgende her under § 10, stk. 4.

### **Købeloven**

Regler om køberens *mangelsbeføjelser* findes i købeloven, især dennes

§§ 42 og 43. Disse regler kan dog være fraveget - ikke blot

udtrykkeligt, men også stiltiende. Derimod er der ikke i købeloven

givet regler om leverandøransvarets *indhold*

- (mangelsbegrebet).

Ifølge købelovens § 49 og retspraksis har leverandøren dog i et vist omfang mulighed for at undgå at komme til at hæfte for mangler ved at foretage behørig afhjælpning.

Købeloven har regler for individuelt bestemte genstande i § 42 (»individuelle leverancer« eller »specieskøb«) og for artsbestemte genstande i § 43 (»ikke-individuelle leverancer« eller »genuskøb«). Foreligger der en mangel, kan køberen (dvs. normalt entreprenøren) - når nærmere angivne betingelser er til stede, jf. nedenfor - efter købelovens regler kræve

forholdsmæssigt afslag

ophævelse af købet

omlevering (kun ved ikke-individuelle leverancer)

erstatning (eller »skadeserstatning«).

#### *Forholdsmæssigt afslag*

kan kræves uden særlige betingelser, når blot den pågældende mangel er værdiforringende og ikke helt bagatelagtig.

For at kræve *ophævelse* eller *omlevering* er det rent praktisk en

betingelse, at mangelen er væsentlig (medmindre sælgeren har handlet svigagtigt).

I kraft af regler om *erstatning* (»skadeserstatning«) kan køberen

(normalt entreprenøren) få kompensation ikke blot for

værdiforringelsen (der som nævnt uden videre kan opnås i kraft af

beføjelsen forholdsmæssigt afslag), men også for videregående følger,

f.eks. driftstab. Såfremt betingelserne for erstatning er til stede,

jf. nedenfor, vil køberen kunne kræve erstatning, såvel når købet

fastholdes, som når det hæves, eller der kræves omlevering.

For at en køber kan kræve erstatning, skal der foreligge et *ansvarsgrundlag*. Angår købet individuelt bestemte genstande (specieskøb), skal den købte genstand savne egenskaber, som må anses for tilsikrede (tilstedeværelse eller ikke-tilstedeværelse), eller mangelen skal være forårsaget ved sælgerens forsømmelse (culpa), jf. § 42, stk. 2. Angår købet derimod artsbestemte genstande - altså et genuskøb - er leverandøren ifølge § 43, stk. 3 erstatningsansvarlig, selv om pågældende er uden skyld. Dette gælder dog ikke, såfremt der er tale om force majeure-lignende situationer. Køb af byggematerialer vil som regel være omfattet af sidstnævnte bestemmelse.

Købelovens regler kan som nævnt fraviges ved aftale, men de leveringsbetingelser, der i varierende udformning som regel er en del af leveranceaftaler, kommer kun i mindre omfang ind på mangelsbegrebet. Det er således normalt købelovens almindelige mangelsbegreb, der er afgørende for, under hvilke betingelser leverandøren hæfter for mangler. Derimod begrænser leverandørernes betingelser undertiden *køberens mangelsbeføjelser*, dvs. det, som køberen kan kræve af den pågældende leverandør.

Leverandørerne betinger sig således undertiden, at køberens mangelsbeføjelse kun kan bestå i omlevering. Dette kan give entreprenøren tab, fordi denne så selv må bære indfølgelsen af den omleverede leverance i bygværket.

### Se på leveringsbetingelser

Entreprenører og bygherrer bør være opmærksomme på disse forhold, herunder på leveringsbetingelser, der afviger fra købeloven.

Eventuelt kan bygherrerne forpligte deres entreprenører til at sørge for, at leverandørerne hæfter på grundlag af købeloven (eller AB).

### Reklamation

§ 10, stk. 4 ændrer intet ved almindeligt gældende regler om en købers pligt til at undersøge indkøbte materialer ved modtagelsen og reklamere over synlige mangler. Undlader køberen at reklamere hurtigt, fortabes retten til at gøre synlige mangler gældende overfor sælgeren. Manglende overholdelse af reklamationsreglerne kan føre til, at køberen langt tidligere end efter 5-årsreglen fortaber sin ret til at gøre leverandøren ansvarlig for mangler.

Det er normalt entreprenørerne, som indkøber materialer, og disses modtagekontrol er således væsentlig.

Det er materialernes egenskaber på det tidspunkt, hvor de bliver leveret, der er afgørende for, om leverandøren kan ifalde mangelsansvar.

Leverandøren hæfter normalt ikke for ukorrekt opbevaring hos senere omsætningsled, ej heller for tredjemands ukorrekte håndtering af de leverede materialer. Det er derfor væsentligt, at leverandørernes monteringsvejledninger og brugsanvisninger følges.

### Til § 11, stk. 1

#### Projektgennemgang

Reglen i 1. punktum skal ses i forbindelse med de senere års indsats for øget kvalitetssikring i byggeriet, hvor *projektgennemgang* har vist sig at være en nyttig aktivitet. Ved projektgennemgang forstås en gennemgang af det udbudte projekt. Gennemgangen foretages af de udvalgte

entreprenører, normalt på et eller flere møder med bygherren og dennes rådgivere. Formålet er at udnytte entreprenørernes udførelsmæssige sagkundskab til at undgå risici eller svigt i byggeriet og til i det hele at gøre arbejdets udførelse mere rationel.

Parterne må tage stilling til, om også underentreprenørerne skal deltage i projektgennemgangen.

Projektgennemgang skal hverken benyttes til at revidere projektet eller til at omgøre bygherrens intentioner. Gennemgangen påvirker ikke ansvarsforholdene, uanset om den fører til ændringer i projektet eller ej, og uanset fra hvem initiativet til ændringen kommer.

Forpligtelsen for entreprenøren til at deltage i projektgennemgang indtræder ved bygherrens accept af tilbudet, forudsat at det er bestemt i udbudsmaterialet, at entreprenøren skal deltage i en projektgennemgang. Bygherren kan dog forinden foretage en projektgennemgang med den entreprenør, bygherren påtænker at give accept.

### **Kontrolplan**

Det er desuden nævnt i stk. 1, at der kan forlanges *dokumentation* for

arbejdets udførelse, og at krav om prøver og dokumentation kan indgå i en Æudbudskontrolplan.

Også disse tilføjelser har sammenhæng med kvalitetssikringen.

Udbudskontrolplanen vil normalt blive bearbejdet af entreprenøren, og med bygherrens godkendelse indgår den så i entrepriseaftalen som den egentlige kontrolplan.

»Et led i entreprenørens ydelse« betyder bl.a., at entreprenøren ved tilbudsarbejde, hvor der er stillet krav om dokumentation, ikke kan kræve særbetaling for den forlangte dokumentation.

Krav om dokumentation skal således være stillet i udbudsmaterialet for at være omfattet af tilbudssummen.

Hvis bygherren efterfølgende ønsker mere dokumentation, må dette aftales med entreprenøren, og bygherren må være forberedt på at betale særskilt herfor.

### **Prøver**

Ved »prøver« forstås funktionsprøvning af bygningsdele og udtagning af dele af et materiale med henblik på nærmere teknisk undersøgelse af, om materialet opfylder stillede krav til materialets egenskaber. Derimod tænkes ikke på prøver, der tjener som grundlag for valg af materialer.

Entreprenøren skal stille mandskab til rådighed i både stk. 1 og stk. 2-tilfældene.

### **Til § 11, stk. 2**

Betaling for yderligere prøver

Såfremt de yderligere prøver efter stk. 2 viser, at der ikke er udført kontraktmæssigt arbejde, skal bygherren ikke betale for disse prøver.

### **Til § 11, stk. 4**

Kassation

Entreprenørens udgifter i forbindelse med kassation er bygherren uvedkommende, ligesom kassation ikke giver anledning til tidsfristforlængelse.

Kassation skal ske så hurtigt som muligt for at muliggøre levering af tilsvarende erstatningsmaterialer og begrænse det økonomiske tab og eventuelle forsinkelser ved en kassation. Kassation er en del af tilsynets almindelige opgaver og berettiger ikke til krav overfor entreprenøren om betaling af honorar til tilsynet.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at i tilfælde, hvor kassation på et senere tidspunkt vil medføre særlige ulemper, f.eks. på grund af forøgede udgifter til udbedring, er bygherren eller tilsynet på entreprenørens opfordring - i det omfang det er muligt - pligtig til uden unødigt forsinkelse at tage stilling til eventuel kassation. Bygherren eller tilsynet giver ved sin stillingtagen til kassationsspørgsmål ikke samtidig en forhåndsgodkendelse af det pågældende arbejde. I så henseende er det stadig reglen, at entreprenøren skal præstere rigtig ydelse ved afleveringen.

### **Til § 12, stk. 1**

Risiko

Bestemmelsen udtrykker med et mere præcist ordvalg end AB 72 den

grundregel i entrepriseretten, at entreprenøren ved tilbudsarbejde bærer risikoen for arbejdet indtil afleveringen.

Bestemmelsen sigter til hændelige begivenheder, som medfører undergang eller forringelse af byggematerialer og af det udførte arbejde (eller af foranstaltninger m.v., som entreprenøren har etableret med henblik på arbejdets udførelse). De økonomiske følger af sådanne begivenheder er entreprenørens sag.

At en begivenhed er hændelig betyder, at den er »udefra kommende« og derfor ikke henføres til aftalens parter. Bestemmelsen omfatter bl.a. tyveri, hærværk og vejrpåvirkninger (dog undtaget brand- og stormskade, se herom § 8, stk. 1). Tyveri fra byggepladsen er således i denne forbindelse hændelig undergang, og hærværk er hændelig forringelse.

Entreprenøren må på egen bekostning også rette op på andre ukontraktmæssige forhold, som opstår under udførelsen. Således må entreprenøren rette på f.eks. eget forkert materialevalg eller på installationer, der ikke har aftalt ydeevne.

Dette følger af det forhold, at entreprenøren skal præstere rigtig ydelse. Sådanne forhold kan entreprenøren selv opdage, eller de kan blive konstateret ved udtagning af prøver eller ved udøvelsen af kassationsbeføjelsen.

Foringelser mv. af arbejdet, der sker efter, at afleveringen har fundet sted, er entreprenøren uvedkommende. Dette gælder dog ikke, hvis forringelsen skyldes entreprenørens forhold.

Parterne er, uafhængig af AB, efter dansk rets almindelige regler ansvarlige over for hinanden for udgifter vedrørende arbejdet m.v., som ved fejl eller forsømmelse fra den ene parts side påføres den anden part - uden hensyn til, om det sker før eller efter afleveringstidspunktet.

### **Særlig om ledninger**

Entreprenøren hæfter således for det tab, bygherren eller andre entreprenører måtte lide i tilfælde af, at entreprenøren afbryder eller beskadiger ledninger og kabler, hvis tilstedeværelse er angivet enten af bygherren eller ledningsejeren - hvad enten angivelsen fremgår af udbudsmaterialet eller af senere

omstændigheder.

Det kan være praktisk i entrepriseaftalen at præcisere entreprenørens ansvar for ledningsbrud.

Se også bemærkningerne til § 13 om hæftelsen over for ledningsejere.

#### **Til § 12, stk. 2**

Entreprenørernes indbyrdes skader

Twister om skade som omtalt i bestemmelsen kan undergives syn og skøn som nævnt i § 45, stk. 6, og voldgift som nævnt i § 47, stk. 8.

#### **Til § 12, stk. 4**

Brug er ikke altid ibrugtagning

Bruges dele af det ikke-afleverede arbejde som et naturligt led i at holde bygningen i orden, er der ikke tale om »ibrugtagning«. Som eksempel kan nævnes anvendelse af forsynings- og afløbsledninger i byggeperioden, uden at anvendelsen er et led i virksomhed fra bygherrens side.

#### **Til § 13**

Forholdet til myndigheder hvem sørger for hvad

Bygherren har risikoen for opnåelse af tilladelser m.v., der vedrører projektets generelle godkendelse, f.eks. byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

Entreprenøren skal sørge for anmeldelser, ansøgninger og tilladelser, rekvirering af syn, attester og lign., der vedrører arbejdets udførelse, herunder forholdet til ledningsejere. Det påhviler entreprenøren at foretage anmeldelse om arbejder i offentlige og private vejarealer.

Bygherren og entreprenøren afholder de respektive udgifter, herunder gebyrer og afgifter, der har relation til pligterne efter henholdsvis § 13, stk. 1 og stk. 2. Således vil betaling af tilslutningsbidrag være bygherrens sag.

Efter gældende retspraksis kan entreprenøren som begrundelse for ansvarsfrihed over for ledningsejere som hovedregel ikke påberåbe sig, at skadeforvoldelse skyldes ufuldstændige oplysninger, der er givet af bygherren. Se også bemærkninger til § 12 om hæftelsen over for bygherren og andre entreprenører.

#### **Til § 14, stk. 1**

Ændringer

§ 14 drejer sig alene om forholdet mellem bygherre og entreprenør. Uden for § 14 falder således licitationslovens bestemmelser om beskyttelse af tilbud, som i visse tilfælde kan berøre projektændringer.

Når den fagkundskab og det materiel, der skal bruges på de aftalte ydelser, også er tilstrækkelig til ændringsarbejdet, er der en »naturlig sammenhæng«.

Der er ikke til stk. 1 knyttet grænser for ændringsarbejdets omfang, men det er givet, at

bestemmelsen ikke medfører pligt til at udføre ændringer, som er meget store i forhold til de aftalte ydelser og således reelt er et nyt arbejde.

Procentsatserne i § 14, stk. 3, om betaling af ændringer er tillige udtryk for, hvad der normalt er en rimelig yderste grænse for ændringer.

Bygherrens krav om ændringer skal fremsættes snarest muligt.

Entreprenøren har efter stk. 1 ikke blot pligt til, men også ret til at udføre de forlangte ændringer i entreprisen.

### **Entreprenørens ret og pligt til ændringer**

Entreprenørens pligt efter stk. 1 medfører, at arbejdet ikke kan standses som følge af ændringskrav.

Entreprenøren har som nævnt tillige *ret* til at udføre ændringerne.

Efter stk. 1 gælder dette dog ikke, hvis der foreligger særlige forhold. Det kan være hensigtsmæssigt, at bygherren antager en anden entreprenør, f.eks. af tekniske eller erfaringsmæssige årsager, ligesom bygherren må kunne lade arbejdet udføre ved en anden entreprenør, hvis den oprindelige entreprenørs økonomiske krav (tilbudspris) er urimeligt, og der ikke som nævnt under § 14, stk. 2 kan træffes en foreløbig aftale.

### **Bemyndigelse vedr. ændringer**

Som anført under § 17 omfatter tilsynets fuldmagt efter AB normalt

ikke adgang til at godkende ændringer efter § 14.

Bygge- og Boligstyrelsen har til brug i statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed godkendt et standardforbehold fra Håndværksrådet, hvorefter bygherren inden arbejdets påbegyndelse skal oplyse, om nogen er bemyndiget til at indgå supplerende aftaler om ændringer i arbejdets art og omfang, herunder ekstraarbejder, samt indholdet af en sådan bemyndigelse. Ændringer eller tilbagekaldelse af bemyndigelsen under arbejdets udførelse skal ifølge forbeholdet meddeles entreprenøren.

Som det ses, indeholder forbeholdet alene en pligt til underretning, men berører ikke bygherrens rettigheder efter § 14.

### **Til § 14, stk. 2**

Aftale om ændringer

Bestemmelsen i 4. punktum om, at forhandlingerne ikke må medføre forsinkelse af arbejdets udførelse, gælder såvel for det allerede aftalte (uændrede) arbejde som for de arbejder, der er en følge af bygherrens krav om ændring.

Hvis parterne ikke kan enes om prisen på ændringsarbejdet, må det anbefales, at entreprenøren udfører ændringsarbejdet, og at betalingsspørgsmålet så henvises til foregreben tvisteløsning, jf. bilag 10, eller til voldgiftsretten, ligesom parterne må træffe en foreløbig aftale om sikkerhedsstillelsen, der i alle fald bør svare til den betaling, bygherren vil acceptere.

Med hensyn til *tiden* til ændringsarbejdet fremgår det af § 26, stk.



1, at bygherren har ret til den fornødne fristforlængelse, og af § 27, stk. 2, at entreprenøren har ret til godtgørelse (ud over betaling for selve ændringsarbejdet) for de merudgifter, som fristforlængelsen medfører. Uenighed om fristforlængelse og godtgørelse må afgøres af voldgiftsretten, medmindre konflikten kan løses ved foregreben tvisteløsning.

### **Til § 14, stk. 3**

#### Betaling af ændringer

Bestemmelsen er en tilbagefaldsregel, der finder anvendelse, hvor der findes enhedspriser i aftalen for den pågældende ydelse, og hvor der ikke er truffet aftale efter stk. 2. Bestemmelsen drejer sig alene om prisregulering. Selve adgangen til at få gennemført ændringer reguleres efter § 14, stk. 1. Det er en forudsætning for anvendelsen af stk. 3, at enhedspriserne alene bruges til reguleringer som følge af egentlige projektændringer.

Reguleringsbestemmelsen finder kun anvendelse ved mængdesatte enhedspriser, jf. omtalen af § 2, stk. 7.

Er der tale om, at nogle ændringer omfatter merydelser, mens andre omfatter mindreydelser, kan de sidstnævnte ikke modregnes i de førstnævnte.

Hvis der er bestemte ydelser, hvor der skønnes at være behov for at have mulighed for en større forøgelse af mængden end 100 pct., må det specificeres i udbudsmaterialet. Det kunne eksempelvis være vejrligsforanstaltninger i vinterperioden.

Den entreprisum, der lægges til grund ved beregningen, er den entreprisum, der oprindeligt blev indgået aftale om - dvs. uden regulering for eventuelle efterfølgende mer- eller mindreydelser.

Hvor tilbudslisten er opdelt på poster i forskellige niveauer (f.eks. hovedpost, post, underpost) gælder den anførte grænse i stk. 3 i forhold til det laveste niveau.

Er der ikke enhedspriser som nævnt i stk. 3 at anvende, eller er stk. 3-grænserne overskredet, afregnes ændringsarbejdet efter regning eller efter eventuel særlig truffet aftale, jf. stk. 2 og 4. Det er kun i det omfang, grænserne i stk. 3 overskrides, at ændringsarbejdet udføres som regningsarbejde, og at entreprenøren ved mindrearbejde skal have ret til den mistede fortjeneste, jf. bemærkningerne nedenfor til stk. 5.

Der kan opstå det problem, at § 14, stk. 3-systemet virker anderledes i forholdet mellem en hovedentreprenør og en underentreprenør end i forholdet mellem hovedentreprenøren og bygherren. Dette problem kan løses ved, at hovedentreprenøren træffer særlig aftale med bygherren og/eller underentreprenørerne, der sikrer, at systemet virker ens i begge relationer. I det følgende gives nogle eksempler på anvendelsen af stk. 3-reglen (og tillige stk. 5-reglen om formindskelse af arbejdet):

#### **Eksempel 1**

##### Forudsætninger

I udbudsmaterialet er anslået 600 (m<sup>2</sup>) fliser nedlagt. Entreprenørens accepterede tilbud er 500 kr./ (m<sup>2</sup>) = 300.000 kr.

Entreprisen omfatter ikke andet arbejde.

### A. Merarbejde

1. Bygherren vil nu have 650 (m<sup>2</sup>):

650 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. - altså udelukkende beregning efter enhedsprisen.

2. Bygherren vil nu have 900 (m<sup>2</sup>):

a. 690 (m<sup>2</sup>) (600 + 15 pct.) a 500 kr./ (m<sup>2</sup>) (= enhedsprisberegning).

b. Resten = 210 (m<sup>2</sup>): ifølge aftale (stk. 2) eller ifølge regning

(stk. 4), idet ud over 15 pct.-grænsen i stk. 3.

### B. Mindrearbejde

1. Bygherren vil nu kun have 550 (m<sup>2</sup>):

550 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. - altså udelukkende beregning efter enhedsprisen.

2. Bygherren vil nu kun have 300 (m<sup>2</sup>):

a. 300 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. (m<sup>2</sup>) (ifølge enhedspris).

b. Nedsættelse (15 pct.) fra 600 (m<sup>2</sup>) til 510 (m<sup>2</sup>): »gratis« for bygherren idet nedsættelsen sker inden for grænserne i stk. 3 (jf. stk. 5, 2. punktum).

c. Nedsættelse rest fra 510 (m<sup>2</sup>) til 300 (m<sup>2</sup>) = 210 (m<sup>2</sup>):

Entreprenøren skal vedr. 210 (m<sup>2</sup>) have sin tabte fortjeneste dækket

(stk. 5, 1. punktum).

### Eksempel 2

Forudsætninger:

Samlet entreprisesum 4 mill. kr. (15 pct. heraf = 600.000

kr.). *Heraf* er i udbudsmaterialet anslået 600 (m<sup>2</sup>) fliser nedlagt.

Entreprenørens accepterede tilbud er igen 500 kr./ (m<sup>2</sup>) = 300.000 kr.

### A. Merarbejde

Bygherren vil nu have 1500 (m<sup>2</sup>):

a. 1200 (m<sup>2</sup>) (= 2 x 600 (m<sup>2</sup>)) a 500 kr. - altså udelukkende beregning efter enhedsprisen.

b.300 (m<sup>2</sup>) (1500 - 1200) ifølge aftale (stk. 2) eller ifølge regning (stk. 4), idet ud over 100 pct.-grænsen i stk. 3.

(I eksemplet nås + 15 pct.-grænsen ikke, da den samlede udvidelse udgør 900 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. = 450.000 kr.).

### **B. Mindrearbejde**

Bygherren vil nu kun have 10 (m<sup>2</sup>):

10 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. (enhedspris).

(I eksemplet kollideres hverken med 87100 pct.-grænsen eller med 8715 pct.-grænsen).

### **Eksempel 3**

Forudsætninger:

Samlet entreprisesum 1,2 mill. kr. (15 pct. heraf = 180.000 kr.).

*Heraf* er i udbudsmaterialet anslået 600 (m<sup>2</sup>) fliser nedlagt.

Entreprenørens accepterede tilbud er igen 500 kr./m<sup>2</sup> (= 300.000 kr.).

### **A. Merarbejde**

Bygherren vil nu have 1000 (m<sup>2</sup>).

(I eksemplet kollideres ikke med +100 pct.-reglen)

Ekstra 400 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. (hvis udelukkende enhedspris). = 200.000 kr.

Overskrider således +15 pct.-grænsen med 20.000 kr. Dvs. enhedspris op til 480.000 kr. (300.000 kr. + 180.000 kr.).

Bygherren skal derfor betale:

a. 300.000 kr. = 600 (m<sup>2</sup>) a 500 kr. (enhedspris).

b. 180.000 kr. svarende til 360 (m<sup>2</sup>) (180.000 delt med 500, som er enhedsprisen).

c. resten 1000 (m<sup>2</sup>) - 960 (m<sup>2</sup>) = 40 (m<sup>2</sup>) ifølge aftale (stk. 2) eller ifølge regning (stk. 4), idet ud over 15 pct.-grænsen i stk. 3.

### **B. Mindrearbejde**

Bygherren vil nu kun have 100 (m<sup>2</sup>).

(I eksemplet kan der ikke kollideres med -100 pct.-reglen)

Nedsættelse for 180.000 kr. (15 pct. af 1,2 mill. kr.) »gratis« for bygherren. 180.000 kr. svarer til 360 (m<sup>2</sup>) (180.000 delt med 500, som er enhedsprisen).

Entreprenøren skal således uden at få sin tabte fortjeneste dækket tåle nedsættelse med 360 (m<sup>2</sup>) til 240 (m<sup>2</sup>) (stk. 5, 2. pkt.)

Entreprenøren skal derimod have sin tabte fortjeneste dækket for så vidt angår de resterende 140 (m<sup>2</sup>) (240 (m<sup>2</sup>) - 100 (m<sup>2</sup>)).

#### **Til § 14, stk. 5**

Formindsket arbejde

Bestemmelsens indhold kan udtrykkes således:

I det omfang formindskelsen går ud over enhedsprisgrænserne efter stk. 3, eller der slet ikke er aftalt enhedspriser, har entreprenøren krav på at få erstattet såvel de nævnte tab som sin mistede fortjeneste.

Hvis bygherrens krav om ændring af mængder, hvorom der gælder enhedspriser efter stk. 3, fremsættes så sent, at entreprenøren som et led i normal fremgangsmåde - og for at overholde tidsplanen - allerede har foretaget udgiftskrævende dispositioner (f.eks. henlagt den aftalte mængde på byggepladsen, eller fået den færdigforarbejdet af en leverandør), vil entreprenøren efter omstændighederne have krav på at få godtgjort de tab/meromkostninger, som er blevet påført ham i den anledning, dvs. i det omfang han ikke kan anvende f.eks. indkøbte materialer andetsteds.

Med hensyn til beregning af prisreduktion, når der foreligger enhedspriser, henvises til § 14, stk. 3.

#### **Til § 15**

Hindringer i aftalen

Bestemmelserne i § 15 understreger bygherrens centrale rolle i byggeprocessen: Er der hindringer for planmæssig gennemførelse af opgaven, skal entreprenøren som udgangspunkt ikke handle på egen hånd, men søge bygherrens afgørelse.

Meddelelse eller underretning efter stk. 1, 2 og 3 kan tillige gives til tilsynet, hvis fuldmagt er beskrevet i § 17. Ligeledes kan tilsynet træffe den afgørelse og give de anvisninger og instruktioner, der nævnes i stk. 1, 2 og 3.

#### **Til § 15, stk. 1 og 2**

Hindringer i aftalen

Bestemmelserne behandler alene spørgsmålet om, hvorledes opståede uklarheder eller hindringer i forhold til entreprisaftalen (aftalegrundlaget) skal overvindes.

Spørgsmålet om eventuel betaling må afgøres efter § 14, § 15, stk. 4, eller efter almindelige regler. Bygherren har normalt risikoen for projekteringsfejl eller andre fejl i udbudsmaterialet.

Anvisninger efter stk. 1 og 2 indgår som dele af entreprisaftalen og har derfor betydning for mangelsansvaret.

**Til § 15, stk. 3**

Entreprenørens handlepligt

I modsætning til stk. 1 og 2 er det her ikke aftalegrundlaget, men faktisk opståede forhold, der bevirker hindringerne.

Et eksempel på entreprenørens underretningspligt findes i § 30, stk. 2, om hindringer for anskaffelse af materialer.

Efter sidste punktum i stk. 3 pålægges der entreprenøren en handlepligt, hvis hindringerne kan give bygherren tab. I så fald kan entreprenøren få fristforlængelse og ekstrabetaling i det omfang, dette nødvendiggøres af hans afværgeforanstaltninger.

Ved afgørelsen af, om bygherren er pligtig til at yde tidsmæssig og økonomisk kompensation for afværgeforanstaltningerne, skal det tillægges betydning, om entreprenøren har handlet i bygherrens interesse på en måde, der i den foreliggende situation må skønnes formålstjenlig til at begrænse bygherrens ulempe eller tab.

Hvis fristforlængelse herefter må anerkendes, må denne, alt efter omstændighederne, falde ind under § 24, stk. 1, nr. 2-5.

Derimod må entreprenøren som et udslag af

entreprenørrisikoen *før* aflevering, som udgangspunkt selv bære sine

egne tab som følge af hindringerne.

I det omfang, entreprenøren ikke har givet underretning om de uanmodede ydelser, må entreprenøren dokumentere, at ydelsen var formålstjenlig i den foreliggende situation. Omvendt er det bygherrens sag at dokumentere, at entreprenøren ikke har handlet i overensstemmelse med bygherrens interesser, såfremt entreprenøren har underrettet bygherren eller tilsynet om de uforudsete forhold.

**Til § 15, stk. 4**

Hindringer ved ufyldstgørende oplysninger

Bestemmelsen er et udslag af bygherrens risiko for grundlaget for arbejdet, herunder byggegrundens beskaffenhed, se også under § 2, stk. 2.

Bundforholdene kan afklares, ved at bygherren fremlægger geotekniske rapporter.

Bygherren kan også håndtere sin risiko ved på forhånd at bestemme, at visse ydelser skal udføres til enhedspriser (f.eks. ekstrarundering) eller i regning (f.eks. vandlænsning og fjernelse af sten).

*Stk. 4* nævner ikke alene hindringer i grunden. Forekomster af asbest eller andre stoffer eller materialer, der kan medføre miljøulemper ved indgreb i bestående konstruktioner/installationer, er således også omfattet.

Bestemmelsen tager ikke stilling til hindringer, der opstår efter afleveringen i forbindelse med mangelsafhjælpning.

**Til § 15, stk. 5**

## Hindringer ved uforudseelige forhold

I stk. 5 er situationen den, at oplysnings- og undersøgelsespligt er opfyldt som nævnt under § 15, stk. 4, men at der viser sig forhold, som parterne ikke har kunnet forudse.

Bestemmelsen sigter først og fremmest til forurenede byggegrunde, men hindringerne kan også være fortidsminder, der udløser påbud eller forbud.

Hvad der er »rimeligt og sædvanligt« i bestemmelsens forstand vil især afhænge af byggegrundens karakter, beliggenhed og tidligere anvendelse, og vil i øvrigt være noget, der ændrer sig med tiden. Specielt med hensyn til tidligere anvendelse må det bl.a. forudsættes, at bygherren gør sig bekendt med de oplysninger, der kan indhentes hos myndighederne herom.

Ved afbestilling efter stk. 5 skal entreprenøren betales på sædvanlig vis for den del af arbejdet, der udføres. Endvidere ydes der entreprenøren en godtgørelse, fordi restarbejdet ikke kommer til udførelse. Denne godtgørelse omfatter udgifter til entreprenørens overflødiggjorte produktionskapacitet (maskiner, arbejdskraft mv.) på byggepladsen og på entreprenørens kontor, udgifter til afbestilling af materialer, godtgørelse til underentreprenører for afbestilling beregnet efter samme retningslinier, samt øvrige omkostninger, der direkte eller indirekte kan henføres til resterende arbejde, og som ikke bortfalder ved afbestilling.

Derimod må entreprenøren efter bestemmelsen give afkald på den del af fortjenesten, der vedrører det restarbejde, som ikke bliver udført.

## Til § 16

### Fortidsminder

Bestemmelsen i stk. 1 omfatter synlige og usynlige jordfaste fortidsminder gravhøje, stengrave, voldsteder, forsvarsanlæg, ruiner, broanlæg mv.

Bestemmelsen i stk. 2 omfatter både jordfaste og andre fortidsminder, dvs. også genstande, herunder danefæ.

Standstøtning af arbejdet skal ske i det omfang, arbejdet berører fortidsminder.

Standstøtning af arbejdet som følge af § 16-situationer er et offentligt påbud eller forbud som nævnt i § 24, stk. 1, nr. 5), og det fremgår nærmere af § 24 og § 27, stk. 2, nr. 2), at entreprenøren i et sådant tilfælde har krav på tidsfristforlængelse og på godtgørelse af udgifter i anledning af fristforlængelsen.

Desuden kan der blive tale om ændringer i entreprisforholdet som omtalt under § 15, stk. 5.

Stk. 3 omfatter genstande som nævnt i stk. 2. Det følger dog af museumslovgivningen, at genstande, der må formodes at være danefæ, af finderens straks skal afleveres til rigsantikvaren eller et statsanerkendt arkæologisk lokalmuseum. Det er også finderens, der har krav på dusør.

## Til § 17

### Tilsyn skal aftales

Bygherren har ingen pligt til at have et tilsyn med byggeriet. Tilsyn skal være udtrykkelig aftalt som en rådgiverydelse. Arkitekt- og ingeniørreglernes »projektopfølgning« indebærer ikke tilsyn.

### **Til § 17, stk. 3**

Tilsynets fuldmagt

Tilsynets fuldmagt er beskrevet i § 17, stk. 3.

Det hører med til tilsynets beføjelser at modtage og tage stilling til en underretning fra entreprenøren om uforudsete forhold, jf. bemærkningerne til § 15.

Tilsynet antages i øvrigt ikke efter § 17 at have nogen almindelig fuldmagt til at forpligte bygherren økonomisk, herunder til at få godkendt ændringer efter § 14.

Men det kan i mange tilfælde fremme effektiviteten i byggeprocessen, hvis bygherren giver tilsynet udvidede beføjelser, f.eks. vedrørende vejrligsforanstaltninger, udskiftninger af blød bund og andre arbejder, som afregnes efter konstateret omfang. Det samme gælder supplerende aftaler med entreprenørerne om ændringer og tilføjelser, der er et led i entreprisens planmæssige gennemførelse, f.eks. ekstraarbejder.

Sådanne udvidede beføjelser - og ændringer i dem - skal meddeles entreprenørerne.

Egentlige ændringer af entrepriseaftalen er - medmindre bygherren har truffet særlig bestemmelse - ikke omfattet af tilsynets fuldmagt. I tilfælde, hvor der alligevel er truffet aftale mellem tilsynet og entreprenøren om ændringer i entrepriseaftalen, må bygherrens bundethed bero på en konkret vurdering af entrepriseaftalens karakter og øvrige foreliggende omstændigheder.

### **Arbejdets tilrettelæggelse**

Tilsynet har ikke nogen instruktionspligt over for de enkelte entreprenører med hensyn til deres arbejdes udførelse. Men det følger af stk. 3, at tilsynet generelt kan styre byggeprocessen og entreprenørernes indbyrdes forhold og kan give anvisninger som bestemt i § 15 vedrørende tilrettelæggelsen. I det omfang entreprenørerne følger sådanne anvisninger, kan de selvfølgelig ikke komme ud for forsinkelsesansvar eller andre retsfølger i denne anledning. Det samme gælder, hvis tilsynet accepterer fristforlængelser efter § 24.

### **Tilsynet som vejleder**

I det omfang tilsynet *giver anvisninger* vedrørende materialer og udførelse i medfør af § 15, stk. 1 eller 2, eller inden for sine beføjelser stiltiende eller udtrykkelig accepterer ændringer i materialer og udførelse, er bygherren bundet heraf, og der kan ikke blive tale om mangelsansvar for entreprenøren. Det må her huskes, at det er entreprenøren, der skal tage initiativ i § 15, stk. 1 og 2-tilfælde, og at hverken bygherren eller tilsynet har nogen almindelig instruktionsbeføjelse eller vejledningspligt over for entreprenøren.

## Tilsynets omfang

Tilsynets materiale- og udførelsestilsyn er efter »Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand« (ABR 89) kun »stikprøvevis« og kan således ikke fange alle svigt. Tilsynets omfang påvirker som nævnt ikke entreprenørens pligt til at levere rigtig ydelse.

## Kassation

Kassation af materialer og udførelse som nævnt i § 11, stk. 4, og § 17, stk. 3, er ikke en bestemt akt i fastlagte former. En tilkendegivelse af, at en ydelse ikke er kontraktsmæssig, vil være tilstrækkelig (forudsat at den kan bevises). Kan entreprenøren ikke tiltræde kassationen, vil der kunne udmeldes syn og skøn som nævnt i § 45.

I øvrigt henvises om kassation til bemærkningerne om § 11, stk. 4

## Til § 17, stk. 4

Tilsynet som kontrollant

Når tilsynet optræder som *kontrollant* af, om materialer og udførelse er kontraktsmæssige, fremgår det af § 17, stk. 4, at tilsyn fra

bygherrens side ikke fritager entreprenøren for selv at føre kontrol.

Med denne bestemmelse betones entreprenørens pligt til at levere rigtig ydelse, uanset tilsyn fra bygherrens side. Denne pligt fremgår

også af § 12, stk. 1, hvorefter entreprenøren for egen regning skal

rette op på ukontraktmæssig ydelse før afleveringen. Entreprenørens

mangelsansvar påvirkes altså ikke af, at tilsynet eventuelt har været

forsømmeligt med kontrollen, eller f.eks. har undladt at kassere

materialer. Kontrollen med materialer og udførelse gennemføres for at

give bygherren en større betryggelse for rigtig ydelse og ikke for at

lette entreprenørens opgaver.

Entreprenøren har ingen ret efter AB til før afleveringen at få godkendt materialer og udførelse som mangelfrie.

I særlige tilfælde kan det dog tænkes, at manglende kassation eller undladt påtale af åbenbart ukontraktmæssige ydelser kan opfattes som stiltiende accept fra tilsynets side.

En teknisk rådgiver (arkitekt og ingeniør) er ansvarlig over for bygherren for tilsynsfejl efter reglen i »Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand« (ABR 89) punkt 6.2.6.1.

Bestemmelsen angiver tillige, at rådgiveren for tilsynsfejl alene er subsidiært ansvarlig i forhold til en forudsat primært ansvarlig entreprenør, dvs. kun ansvarlig, hvis kravet ikke kan gennemføres over



for entreprenøren.

Om entreprenøren har regres mod et forsømmeligt tilsyn for sine udgifter til afhjælpning af mangler, tager AB ikke stilling til.

### **Til § 18**

Fuldmagten for entreprenørens stedfortræder

Fuldmagten for entreprenørens stedfortræder svarer i teknisk og økonomisk henseende til tilsynets fuldmagt, som beskrevet i § 17. Der henvises derfor til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Skal entreprenørens stedfortræder have udvidede beføjelser som nævnt under § 17, må dette aftales mellem bygherre og entreprenør.

### **Til § 19, stk. 1**

Byggemødereferater

Byggemødereferatet udsendes til de entreprenører, som bygherren har kontraheret med, dvs. dennes hoved- eller fagentreprenører.

Underretning af disses eventuelle underentreprenører sker ved hoved- eller fagentreprenører.

### **Til § 19, stk. 3**

Spilddage

Ved spilddage forstås efter bestemmelsen arbejdsdage, hvor arbejdet har ligget stille helt eller delvis. Dette gælder uanset årsagen til, at der ikke er arbejdet.

Den angivne definition af »spilddage« kan ikke uden videre lægges til grund i entreprisforhold indgået på baggrund af AB 72 - heller ikke selv om problemet opstår i overgangstiden efter indførelsen af AB 92. I sådanne sager må det i hvert enkelt tilfælde afgøres ved fortolkning, i hvilken betydning parterne har brugt begrebet.

På byggemødet skal årsagen til, at der opstår spilddage, angives og noteres i byggemødereferatet. Der må herefter på byggemødet, eller - hvis det ikke er muligt - snarest derefter tages stilling til, om spilddagene giver ret til tidsfristforlængelse.

Spilddage som følge af vejrlig - vejrligsspilddage - skal noteres i byggemødereferatet, selv om de ikke har nået et sådant omfang, at de giver adgang til tidsfristforlængelse. Noteringen af de spilddage, der ikke giver adgang til forlænget frist, sker med henblik på at holde regnskab med, hvornår antallet er blevet så stort, at yderligere vejrligsspilddage giver adgang til tidsfristforlængelse efter § 24, stk. 1, nr. 4.

Hvor et arbejde ikke har været standset helt, men dog ikke har kunnet udføres med den planlagte hastighed som følge af, at vejrlig har sinket aktiviteten, kan det nedsatte tempo omregnes til spilddage. Hvor f.eks. arbejdet i løbet af en arbejdsdag kun er skredet frem med, hvad der svarer til det halve af det påregnede, skal der herfor noteres en halv vejrligsspilddag.

### **Usædvanligt vejrlig**

Efter pris- og tidcirkulærets § 7, stk. 3, skal udførelsestiden fastsættes således, at den giver mulighed for sædvanlig arbejdsrytme efter arbejdets art. Når entreprenøren har accepteret tids- og arbejdsplaner, må det formodes, at planerne ikke kan trues af normale vejrligshindringer.

### Til § 21

Parternes tilstedeværelse

Tilsynet eller stedfortræderen kan være såvel en fysisk person som en juridisk person, typisk et selskab.

### Til § 22

Ingen AB-regel om tilbageholdelse

I forhold til AB 72 er det en væsentlig forskel, at AB 92 har afskaffet tilbageholdelsen af 5 pct. af a conto-udbetalingerne. Til gengæld er entreprenørens sikkerhedsstillelse forhøjet fra 10 til 15 pct. af enterprisesummen, jf. § 6.

### Til § 22, stk. 1

Betaling a conto

Betaling sker efter a conto-systemet, dvs. månedligt for udført arbejde mv., se dog stk. 4.

Betalingsfristen er 15 arbejdsdage. Dog kan offentlige bygherrers administrative procedurer begrunde en kortvarig forlængelse af fristen.

*Stk. 1* omfatter også betaling af materialer, der er tilført arbejdspladsen. Med hensyn til ikke-tilførte materialer henvises til stk. 2.

15-dages fristen regnes som nævnt i stk. 11 i løbedage. I løbedagene har bygherren lejlighed til at kontrollere arbejdets udførelse og til at ekspedere betalingsbegæringen. Løbedagene er rentefrie, såfremt betalingsfristen overholdes. I modsat fald beregnes rente fra forfaldsdagen, dvs. fra den dag, hvor betalingsanmodningen er kommet frem til bygherren eller dennes repræsentant (tilsynet).

I forbindelse med slutafregningens frister anvendes ikke løbedage.



**Dette billede  
er ikke indlagt**

### Til § 22, stk. 2

Forudbetalte materialer

Efter bestemmelsen kan bygherren ved forudbetaling af materialer, der ikke er tilført byggepladsen, kræve sikkerhed for kontraktmæssig levering.

Bygherrens krav om sikkerhed behøver ikke at være angivet i udbudet, men kan kræves til enhver tid. Stk. 2, sidste punktum, præciserer sikkerhedens størrelse. Der skal lægges moms til beløbet, hvilket adskiller sig fra den almindelige regel i § 1, stk. 4.

Indkøbte materialer skal være købt - dvs. der skal være indgået en bindende aftale mellem entreprenør og leverandør, men materialerne behøver ikke at være betalt.

### **Individualisering**

Individualisering hos entreprenørens leverandør er ikke nævnt i bestemmelsen, men der kan forekomme tilfælde, hvor det er væsentligt for entreprenøren, at denne har sikret sig ved individualisering, f.eks. hvis entreprenøren har forudbetalt for materialer, og leverandøren herefter går konkurs. Indirekte kan dette også være af betydning for bygherren, og denne kan derfor i udbudsmaterialet stille krav om individualisering.

I øvrigt skal materialerne på det tidspunkt, hvor de leveres til byggepladsen af entreprenøren, efter § 10, stk. 3, være uden ejendomsforbehold.

### **Til § 22, stk. 3**

Tidspunkt for materialers anvendelse

Bestemmelsen skal sikre sammenligneligheden af tilbudene, således at en korrekt licitationsrækkefølge kan opstilles. De bydende skal angive antallet af dage i tilbudet, hvis antallet er over 20, og de bydende ønsker forudbetaling.

Ved vurdering af, om anvendelse finder sted inden for de 20 arbejdsdage, skal forholdene på det tidspunkt, hvor bygherren modtager betalingsanmodningen (a conto-fakturaen) i henhold til stk. 1 lægges til grund. Forsinkelser, der indtræder efter dette tidspunkt, skal således ikke tillægges betydning.

Hvis der er truffet aftale om forudbetaling, sker betaling og sikkerhedsstillelse efter reglerne i stk. 2, jf. stk. 1.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse, når betalingsplan er aftalt, jf. stk. 4.

Det kan i øvrigt være praktisk, at bygherre og entreprenør aftaler de nærmere tidspunkter for de væsentlige materialeindkøb.

### **Til § 22, stk. 4**

Betalingsplan

Det kan aftales - evt. på grundlag af, at bygherren fastsætter det i udbudsmaterialet - at betaling i stedet for a conto sker efter en betalingsplan som nævnt i stk. 4. Betalingsplanen kan gå ud på, at der betales med nærmere definerede tidsmæssige mellemrum på grundlag af udført arbejde. Betaling sker uden anmodning fra entreprenøren.



**Dette billede  
er ikke indlagt**

### **Til § 22, stk. 6**

Indeksregulering

En meget ofte benyttet indeksreguleringsmetode er beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens anvisning om indeksregulering af entrepriseresummer. Anvisningen er et bilag til styrelsens pris- og tidcirkulære (bilag 1) og er gengivet i styrelsens »Vejledning om pris og tid« af april 1993. Indeksregulering kan kræves enten i acontobegæringer eller i slutopgørelsen.

#### **Til § 22, stk. 7**

##### Slutopgørelse

Bestemmelsen har præklusiv virkning, dvs., at entreprenøren ikke kan komme med yderligere krav, efter at bygherren har modtaget slutopgørelsen. Men der kan forekomme eksempler, hvor denne virkning ikke bør indtræde.

Dette kan f.eks. være tilfældet, såfremt der ikke hersker tvivl mellem parterne om, at der er indgået en aftale om, at entreprenøren skal udføre et bestemt arbejde til en bestemt pris, og dette arbejde er udført.

Hvis der er mellemværender om erstatning eller andre krav, der vanskeligt kan nås afgjort inden for den nævnte frist, kan entreprenøren forbeholde sig sine krav i den forbindelse i slutafregningen med angivelse af en økonomisk størrelsesorden for kravene.

#### **Til § 22, stk. 9**

##### Afskæring af betalingskrav

Bestemmelsen har præklusiv virkning, men der kan - ligesom efter stk. 7 forekomme tilfælde, hvor denne virkning ikke bør indtræde.

»Løn- og prisstigninger« omfatter ikke indeksregulering. Entreprenøren fortaber således ikke retten til at kræve indeksregulering.

#### **Til § 22, stk. 10**

##### Ekstra frist for betaling

Offentlige bygherrers administrative procedurer kan begrunde en fravigelse af stk. 10.

#### **Tilbagehold i særlige tilfælde**

Hvis ikke samtlige de mangler, der måtte være konstateret ved afleveringen, er afhjulpet inden betaling af slutopgørelsen, er bygherren berettiget til ved betalingen at holde et beløb tilbage, svarende til, hvad bygherren kunne kræve i udbedringsgodtgørelse/afslag, hvis afhjælpningen af de resterende mangler ikke blev udført, jf. § 31, stk. 4.

#### **Til § 22, stk. 11**

##### Rentesats

Rentelovens rentesats er den officielle diskonto, som denne til enhver tid er fastsat, med et tillæg, der gælder for en 2-årig periode.

#### **Til § 22, stk. 14**

Prøvelse af modregning m.m.

Baggrunden for stk. 14 er, at bygherrens holden betalinger tilbage eller modregning kan have samme betydning for entreprenøren som bygherrens krav om udbetaling af stillet sikkerhed, og at det derfor er rimeligt, at der kan ske en prøvelse ved sagkyndig beslutning på samme måde som ved sikkerhedsstillelse efter § 6 eller § 7.

Beslutningen er i stk. 14-situationer ikke bindende for parterne og kan således ikke afskære entreprenørens standsningsret efter § 23 eller bygherrens ret til at holde udbetalinger tilbage.

Men parterne får igennem beslutningen en kvalificeret tilkendegivelse af, hvorledes deres retlige stilling formentlig er, hvilket eksempelvis kan advare dem imod uberettiget at ophæve af entrepriseaftalen.

### **Til § 22, stk. 15**

Betaling for at sikre arbejdets udførelse

Bestemmelsen omfatter også sikkerhed for fremtidig løn og for leverancers betaling.

Bygherren kan uanset transporter på enterprisesummen betale til entreprenøren, hvis der er fare for, at dennes arbejde ellers ikke bliver udført. Da det ikke på forhånd kan angives, om der foreligger tilstrækkelig »fare«, bør eventuel betaling uanset transporter overvejes omhyggeligt, bl.a. gennem juridisk bistand.

### **Til § 23**

Standstning

Ved standstning af arbejdet ophæves entrepriseaftalen ikke. Standstningen skal ophøre, og arbejdet genoptages, hvis betingelserne for standstning ikke længere er til stede. Standstning kan eventuelt ende med, at aftalen ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

### **Til § 24-27**

Fristforlængelse og forsinkelse generelt

ABs regler om fristforlængelse er et udslag af det entrepriseretlige princip, at parterne på grund af entreprisens (lang-)varighed i et vist omfang må tåle udefra kommende ændringer i aftaleforholdet.

Dette gælder særlig, hvad tidsfrister angår. Overskridelser af frister kan kun i kvalificerede tilfælde berettige til at ophæve aftalen, se §§ 40-44. I § 24-tilfældene, dvs. hvor fristforlængelse anerkendes, er entreprenøren ikke i ansvarspådragende forsinkelse, og entrepriseaftalen således ikke misligholdt. Aftalen kan ikke ophæves, og der kan ikke pålægges sanktioner.

»Forsinkelse« forstås som den faktiske overskridelse af tidsfrister, dvs. udsat udførelse. Tidsfrister er typisk fastsat i tidsplanen. Betegner forsinkelse en misligholdelse af entrepriseaftalen, må der tales om »ansvarspådragende forsinkelse«.

Bestemmelsernes overskrifter anvender udtrykket »hæftelse« i stedet for »ansvar«, idet ikke alle bestemmelser kan betegnes som ansvarsregler efter almindelig sprogbrug.

### **Også tid til at komme i gang**

Fristforlængelser omfatter også en rimelig periode til at sætte arbejdet igang igen.

### **Fristforlængelse og ferie**

Forsinkes en entreprise i forhold til den fastlagte sluttermin på grund af forhold som anført i § 24, stk. 1, kan arbejdets færdiggørelse vanskeliggøres af den udførende virksomheds sommerferieperiode. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt bygherren kan kræve entreprisen fortsat i sommerferieperioden. Afgørelsen heraf må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Med udgangspunkt i parternes forpligtelse til at bistå hinanden må

der ved vurderingen henses dels til bygherrens interesse i, at

entreprisen færdiggøres, dels til entreprenørens muligheder for at

færdiggøre entreprisen uden at afholde uforholdsmæssigt store

udgifter. Dette vil kunne medføre, at entreprenøren skal færdiggøre

sin entreprise ved (eventuelt betalt) forcering. Entreprenøren må i

givet fald søge ferieaftalen med sine ansatte ændret. Selvom arbejdet

ikke altid vil kunne færdiggøres helt, må entreprenøren eventuelt

bestræbe sig på at færdiggøre entreprisen så meget, at arbejdet kan

tages i brug af bygherren.

### **Til § 24, stk. 1**

Entreprenørens fristforlængelse

Adgangen til at få tidsfristforlængelse dækker ikke blot den entreprenør, der direkte rammes af et af forholdene, men også entreprenører, der som følge af den første entreprenørs forsinkelse selv overskrider tidsfristerne.

I § 15, stk. 3, er nævnt en situation, der kan give fristforlængelse efter § 24, stk. 1.

### **Ændringer i arbejdet**

Kun de ændringer i arbejdet, der følger af bygherrens krav herom efter § 14, giver adgang til tidsfristforlængelse efter nr. 1).

### **Bygherrens forhold**

Nr. 2) omhandler bl.a. uforudsete forhold, for hvilke bygherren bærer forsinkelsesrisikoen, samt f.eks. tilfælde, hvor entreprenøren med rette standser arbejdet som følge af manglende betaling fra bygherrens side. Bestemmelsen indebærer, at en entreprenør kan få tidsfristforlængelse, såfremt en anden entreprenør er forsinket med sin opfyldelsesforpligtelse.

Efter standardforbeholdene kan entreprenøren få fristforlængelse, hvis bygherren ikke vil betale visse (vinter-)vejrligsforanstaltninger. Det vil sige, at entreprenøren kan standse arbejdet, så længe det kun

ville kunne holdes i gang ved hjælp af disse foranstaltninger. Denne fristforlængelse har ikke med usædvanligt vejrlig i nr. 4) at gøre, men falder ind under nr. 2). Ifølge standardforbeholdene skal entreprenøren i så fald have betalt sine dokumenterede stilstandsomkostninger.

### **Force majeure**

Lock-out omfattes af nr. 3), uden hensyn til, om den erklæres af en arbejdsgiverorganisation, som entreprenøren er medlem af.

Med hensyn til strejker er forholdet det, at såvel overenskomstmæssige som overenskomststridige arbejdsnedlæggelser giver tidsfristforlængelse. Også strejker hos en materialeleverandør er omfattet, forudsat at materialet ikke kan skaffes andetsteds fra uden uforholdsmæssigt store merudgifter, og forudsat, at entreprenøren iagttager § 15, stk. 2. Dette må indebære, at fristen ikke kan forlænges, hvis arbejdet - uanset den udeblevne leverance kan holdes igang ved at fremskynde andre dele af entreprisen eller ved anden omorganisering af arbejdet.

Entreprenøren må i hidtidigt omfang bære risikoen ved tyverier fra arbejdspladsen. Tyveri forudsætter modsat hærværk berigelses hensigt fra gerningsmandens side.

Spørgsmål om udgiftsdækning ved hærværk afgøres efter §§ 12 og 27.

### **Vejrlig**

Vejrligshindringen skal efter § 24, stk. 1, nr. 4, have været »usædvanlig« for at give fristforlængelse, hvilket betyder, at der skal være tale om en art vejrligshindring, der ikke opstår sædvanligt, eller om hindringer, der nok er sædvanlige, men som optræder i usædvanligt stort omfang. Arbejdshindrende vejrlig, der ikke giver adgang til fristforlængelse, er entreprenørens risiko i den forstand, at han er pligtig til at udføre arbejdet inden for de aftalte tidsfrister, uanset om hindringerne opstår.

Bygherren kan tage stilling til usædvanligt vejrlig på to måder:

### **Lade AB være afgørende**

1. Bygherren kan undlade at omtale vejrligsspørgsmålet i udbudsmaterialet, og entrepriseaftalerne lægger da alene AB §§ 24-27 til grund.

I så fald har entreprenøren bevisbyrden for, at vejrlig forekommer i usædvanligt omfang, og det beror på almindelig kontraktsfortolkning og på sædvaner inden for byggeriet, i hvilke tilfælde tidsfristerne kan forlænges. Ved uenighed mellem parterne vil tvisten eventuelt kunne løses på grundlag af et syn og skøn, og ellers må afgørelse træffes af Voldgiftsretten.

### **Aftaler om vejrlig**

2. Bygherren kan i udbudsmaterialet og i entrepriseaftalerne udbygge vejrligsbestemmelserne i AB § 24 med nærmere angivelse af, hvilke arter vejrlig, af hvilken styrke og hvilket antal hindringsdage, der skal være indregnet i arbejdsplanen.

Udbyggende bestemmelser om usædvanligt vejrlig kan især være naturlige ved større arbejder, hvor det kan være af særlig betydning at få hold på vejrligets indflydelse på tidsplanlægningen, og hvor opgaven derfor kan bære merarbejdet ved at udforme og efterleve særlige bestemmelser. I realiteten betyder en udbygning af AB § 24 af denne art, at eventuelle fristforlængelser ikke gives på grundlag af vejrlig, der ligger ud over det sædvanlige, men på grundlag af vejrlig, der ligger ud over, hvad der er taget hensyn til i entrepriseaftalen. Der skabes altså klarhed over, hvad der er tærskelværdien for usædvanligt vejrlig.

## Vejrligsspild dage

Forsinkelse af arbejdet måles i vejrligsspild dage. Herom henvises til bemærkningerne til § 19, stk. 3.

## Vintervejrligsregler

Efter vinterbekendtgørelsen kan arbejdet i visse tilfælde standses ved vejrligshindringer. Denne bestemmelse og AB § 24 dækker ikke hinanden. Efter AB-bestemmelsen skal vejrliget have været »usædvanligt« for at der kan være grundlag for fristforlængelse. Efter bekendtgørelsen skal der være tale om »urimelig ulempe eller uforholdsmæssige udgifter«, for at der kan være grundlag for at standse arbejdet.

Det kan ikke være afgørende for anerkendelsen af usædvanligt vejrlig, om arbejderne på byggepladsen på grundlag af reglerne om vejrligsledighed har indstillet arbejdet.

## Påbud og forbud

I stk. 1, nr. 5), sigtes til offentlige påbud eller forbud, der ikke kan henføres til entreprenørens egne forhold. Dette gælder også påbud vedrørende fortidsminder, jf. § 16, stk. 2.

## Til § 24, stk. 3

Bevisbyrderegel

Bestemmelsen må betragtes som en bevisbyrderegel. Om - og i bekræftende fald hvornår - stk. 3 får karakter af reklamationsregel, må afgøres på baggrund af de konkrete omstændigheder.

## Varsel om betaling

Når entreprenøren overfor bygherren varsler krav om tidsfristforlængelse, må bygherren være forberedt på, at der fra entreprenøren også kan komme krav om merbetaling.

## Til § 25

Sanktion:

Dagbod eller erstatning

Med bestemmelsen er det klart fastsat, at entreprenøren ifølge AB er i ansvarspådragende forsinkelse, hvis han ikke har krav på fristforlængelse (efter § 24). Spørgsmålet om skyld eller ikke-skyld (culpa) er således uden betydning.

Stk. 2 og 3 drejer sig om den kompensation, som den ansvarlige entreprenør skal yde bygherren: Enten erstatning efter dansk rets almindelige regler eller dagbod.

Ved bedømmelse af, om der ifaldes dagbod eller anden særlig sanktion for forsinkelse efter § 25, er tidspunktet for entreprisens afslutning (færdiggørelse) afgørende, hvis ikke det er aftalt, at mellemterminer skal udløse ansvar.

Medmindre der er aftalt dagbod eller anden særlig sanktion, omfatter forsinkelsesansvaret tillige alle påregnelige følgeskader og - modsat entreprenørens erstatningsansvar ved mangler, jf. § 35, stk. 2 - indirekte tab.



Underentreprenører bør være opmærksomme på situationer, hvor der mellem hovedentreprenøren og underentreprenøren ikke aftales dagbod som sanktion ved forsinkelse. Dette spørgsmål er behandlet i Håndværksrådets standardforbehold, hvorefter hovedentreprenøren inden aftalens indgåelse skal oplyse, hvilken forsinkessanktion der er aftalt mellem hovedentreprenøren og bygherren.

## Til § 26

Bygherrens fristforlængelse

Årsagerne til fristforlængelse kan opstå såvel ved arbejdets færdiggørelse (»arbejdets modtagelse«, som AB 72 § 16 udtrykker det) som under arbejdets gang.

Af bestemmelsen fremgår, at bestemmelsen ikke blot skal give tidsfristforlængelse, når *bygherren* udsættes for situationerne nævnt i § 24, stk. 1, nr. 3), 4) eller 5), men også når *en anden* entreprenør udsættes herfor. Dette er ved fagentreprise af væsentlig betydning for bygherren i forhold til de andre entreprenører.

§ 26, stk. 1, giver ikke bygherren ret til tidsfristforlængelse, hvis et offentligt påbud eller forbud kan henføres til bygherrens egne forhold.

## Ændringer i arbejdet

Efter § 14 har bygherren indenfor visse grænser ret til at forlange ændringer i arbejdet. Ændringsarbejder kan betyde øget byggetid. Entreprenøren har i så fald ret til tidsfristforlængelse efter § 24, stk. 1, nr. 1), og det samme gælder bygherren efter § 26. Nødvendig forøget byggetid må således accepteres af entreprenøren som et led i ændringsarbejdet, og dette gælder også andre, efterfølgende entreprenører.

Ændringer, der skyldes projektfejl eller fejl eller forsømmelser i øvrigt fra bygherrens eller bygherrens rådgiveres side, berettiger ikke til tidsfristforlængelse efter § 26, stk. 1, idet ændringen må henregnes under § 24, stk. 1, nr. 2).

## Til § 27

Kompensation også uden ansvar

Som det ses af bestemmelsen, kan bygherren komme ud for at skulle yde entreprenøren kompensation (i form af godtgørelse eller erstatning), selv om forsinkelsen ikke er ansvarspådragende for bygherren selv.

Dette gælder f.eks. ved anden entreprenørs ansvarspådragende forsinkelse eller i tilfælde af offentlige påbud eller forbud. § 27 adskiller sig således fra § 25 om entreprenørens hæftelse, der altid forudsætter et ansvarspådragende forhold fra entreprenørens side.

Eventuel indeksregulering af entreprisesummen sker uafhængigt af § 27, og der skal indeksreguleres også i perioder, for hvilke der gives fristforlængelse.

## Til § 27, stk. 1

Erstatning

*Stk. 1* omhandler de tilfælde, hvor entreprenøren har ret til erstatning. Erstatning udmåles efter dansk

rets almindelige regler og omfatter påregnelige følgeskader. Erstatningen kan også omfatte mistet fortjeneste på arbejder, som entreprenøren er gået glip af som følge af forsinkelsen.

Entreprenøren, som kræver erstatning efter stk. 1, skal bevise, at han har lidt et tab som følge af forsinkelsen, ligesom det er entreprenøren, der skal dokumentere tabets størrelse.

Skal en entreprenør have erstatning - og ikke blot godtgørelse efter stk. 2 - på grund af anden entreprenørs forsinkelse, kræver dette, at den anden entreprenørs forsinkelse er ansvarspådragende ifølge dennes entrepriseaftale. Den førstnævnte entreprenørs krav kan altså være afhængigt af, hvorledes andre entrepriseaftaler er affattet.

I stk. 1, nr. 2), er også nævnt »anden aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse«. Denne regel omfatter eksempelvis projektfejl og andre rådgiverfejl hos de rådgivere, bygherren har antaget.

At der skal være tale om »ansvarspådragende« forsinkelse betyder, at der skal kunne pålægges dagbod eller erstatning efter § 25 (erstatning forudsætter tab hos bygherren, jf. § 25, stk. 3).

## Til § 27, stk. 2

### Godtgørelse

*Stk. 2* omhandler de tilfælde, hvor entreprenøren har ret til godtgørelse.

Den godtgørelse, der skal ydes, relaterer sig til dokumenterede udgifter, der er en følge af selve forsinkelsen, dvs. f.eks. entreprenørens stilstandudgifter, men ikke tabt fortjeneste ved ikke at kunne påtage sig andet arbejde.

Entreprenøren, som kræver godtgørelse efter stk. 2, skal bevise, at han har lidt et tab som følge af forsinkelse, ligesom det er entreprenøren, der skal dokumentere tabets størrelse.

*Stk. 3* indebærer, at entreprenøren under nærmere omstændigheder har ret til godtgørelse i tilfælde af offentlige påbud eller forbud, men ikke i tilfælde af krig, usædvanlige naturbegivenheder og lign.

Da AB bliver en del af entrepriseaftalerne, kan det således ikke forventes, at adgangen til at yde godtgørelse efter pris og tidcirkulærets § 8, stk. 3, fremtidig vil kunne blive aktuel, for så vidt angår krig, usædvanlige naturbegivenheder og lign.

## Samlet oversigt

Entreprenørens ret efter § 27 til erstatning og godtgørelse fremgår af følgende skema:

	Stk. 1	Stk. 1	Stk. 2	Stk. 2	Stk. 3
Forsinkelse som	nr. 1	nr. 2	nr. 1	nr. 2	
følge af:					

1. Bygherrens ændringer godtg.

2A. Bygherrens forhold

(nr. 2)

ja       erst.

fejl eller

forsømmelse

nej

godtg.

-----  
2B. Anden entre-

prenørs eller an-

den aftaleparts

forsinkelse (nr. 2)

Ansvarspå-

erst.

dragende

Ikke-ansvars-

pådragende (jf. dog

nfr. 3-5)

godtg.

-----  
3. Force majeure

rammer bygherren,

anden entreprenør

eller anden

aftalepart (nr. 3)

intet

-----  
4. Vejrlig rammer

bygherren, anden

entreprenør eller

anden aftalepart

(nr. 4)

intet

-----  
5. Offentlige påbud

eller forbud rammer

bygherren, anden

entreprenør eller

anden aftalepart (nr. 5)

godtg.

## Aflevering

Afleveringstidspunktet er afgørende for

- 1) Risikoovergang (§ 12, især stk. 1)
- 2) Vedligehold (§ 12, stk. 3)
- 3) Mangelsansvar (§ 30, stk. 4)
- 4) Ansvarsperiodens begyndelse (§ 36)
- 5) Nedskrivning/bortfald af entreprenørens sikkerhedsstillelse (§ 6, stk. 2, 4 og 5)
- 6) Leverandøransvarsperiode (§ 10, stk. 4)
- 7) Slutopgørelsens fremkomst (§ 22, stk. 8 og 9).

Afleveringen af byggeriet eller anlægget («arbejdet») er således et afgørende punkt i byggeprocessen.

Det er derfor væsentligt, at der er klarhed over afleveringstidspunktet, og at der ved afleveringsforretningen tages stilling til, om arbejdet er i en sådan stand, at det kan overtages af bygherren. Af hensyn til byggeprocessens planmæssige afvikling er det desuden vigtigt, at afleveringen følger tidsplanen.

Det er praksis, at der udarbejdes mangellister inden afleveringen.

### Til § 28, stk. 1

To væsentlige tidspunkter

Bestemmelsen omtaler to tidspunkter i byggeprocessen: Færdiggørelse og aflevering.

### Færdiggørelse

Afgørelsen af, om der foreligger forsinkelse, knyttes til færdiggørelsestidspunktet, hvilket har betydning for, om entreprenøren skal betale dagbod/erstatning.

### Tidspunktet for aflevering

Afleveringstidspunktet er det tidspunkt, hvor afleveringsforretningen

rent faktisk finder sted. Såfremt det under afleveringsforretningen

konstateres, at arbejdet på grund af væsentlige mangler ikke kan

afleveres, kan der ikke statueres aflevering med de følger, som

afleveringen ellers indebærer, jf. stk. 2, 2. punktum.

Bygherren indkalder på grundlag af færdigmeldingen entreprenøren til afleveringsforretningen. Der

er ikke fastsat nogen frist for indkaldelsen, men forretningen skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter det færdiggørelses tidspunkt, entreprenøren har angivet.

Uanset om tidsplanen er fulgt, skal der således fremkomme en færdigmelding. Dette indebærer bl.a., at 10-dagesfristen regnes fra det angivne tidspunkt også i tilfælde, hvor entreprenørens ydelse er forsinket.

Bygherren afgør, hvornår afleveringsforretningen indenfor 10-dages fristen skal finde sted. Entreprenøren kan således ikke forvente at have 10 arbejdsdage udover den aftalte tidsplan til reelt at færdiggøre arbejdet. Bygherren skal dog indkalde således, at entreprenøren får et rimeligt varsel.

Hvis bygherren har modtaget entreprenørens færdigmelding efter det angivne færdiggørelsestidspunkt, skal afleveringsforretning finde sted senest 10 arbejdsdage efter, at bygherren har modtaget færdigmelding.

Entreprenøren kan ikke uden bygherrens samtykke færdigmelde arbejdet til et tidligere tidspunkt end det, der er forudsat i tidsplanen. Entreprenøren kan således ikke fremskynde afleveringstidspunktet. Men bygherren kan selvfølgelig acceptere et tidligere afleveringstidspunkt. Dette sidste er sædvanligt ved anlægsarbejder.

## **Til § 28, stk. 2**

Enhedsprisers brug

Aflevering har fundet sted, hvis der ved afleveringsforretningen ikke påvises væsentlige mangler.

Om mangelsbegrebet henvises til § 30.

I »påvisning« ligger naturligvis, at manglerne rent faktisk er til stede, og at de skal gøres gældende over for entreprenøren.

Det er bygherren, der i givet fald skal dokumentere, at arbejdet ikke er kontraktmæssigt, og at der foreligger væsentlige mangler.

Ved afgørelsen af, om der foreligger en væsentlig mangel, skal det tillægges særlig vægt, om manglen efter en konkret vurdering på ikke ubetydelig måde hindrer eller sinker ibrugtagning af den del af byggeriet eller anlægget, som entreprisen omfatter.

Det er i øvrigt næppe muligt at give nogen generel definition på en mangels »væsentlighed«.

Hvis det under afleveringsforretningen konstateres, at arbejdet på grund af væsentlige mangler ikke kan afleveres, statueres der således ikke-færdiggørelse med de konsekvenser, dette måtte indebære (dagbod/erstatning).

## **Ny afleveringsforretning**

Af stk. 2, 2. punktum, fremgår, at entreprenøren skal afgive en ny færdigmelding, når de mangler, der er konstateret efter stk. 1, er afhjulpet. Entreprenøren behøver dog ikke lade sin færdigmelding vente, indtil afhjælpningen rent faktisk er foretaget. Entreprenøren kan afgive meddelelse forud herfor, såfremt meddelelsen går ud på, at manglerne vil være afhjulpet på et nærmere angivet tidspunkt. Parterne kan naturligvis hvilket kan være praktisk - også under den oprindeligt afholdte afleveringsforretning, hvor bygherren afviser at modtage arbejdet, straks aftale tidspunktet for en ny afleveringsforretning.

Bestemmelsen i stk. 1 anvendes også som grundlag for afholdelse af en eventuel ny afleveringsforretning.

Gennemføres der samtidige afleveringsforretninger for flere entrepriser, og bygherren afviser at modtage en eller flere af disse entrepriser, skal en ny senere afleveringsforretning selvsagt kun afholdes for disse ikke modtagne entrepriser.

Systemet er således, at entrepriser, som er uden væsentlige mangler, betragtes som afleveret, og at entrepriser med væsentlige mangler først betragtes som afleveret, når de væsentlige mangler er afhjulpet, og ny afleveringsforretning er afholdt. Dette kan medføre, at ansvars- og sikkerhedsperioden ikke udløber samtidig for alle fagentrepriser i et byggeri.

### **Til § 28, stk. 3**

Hvis ikke afleveringsforretning

Reglen finder bl.a. anvendelse på den situation, at entreprenøren færdigmelder, men bygherren mener, at arbejdet ikke er færdigt og i konsekvens heraf undlader at indkalde til afleveringsforretning. For at undgå stk. 3-virkningen, bør bygherren under alle omstændigheder indkalde til afleveringsforretning.

Bestemmelsen kan tillige anvendes, når bygherren ikke indkalder til afleveringsforretning, fordi bygherren finder, at der ikke er mangler.

Manglende aflevering er ikke en præklusionsregel - bygherren bevarer sine mangelsbeføjelser, medmindre reglen i § 32, stk. 2, spiller ind.

### **Til § 28, stk. 4 og 5**

Aflevering ved flere entrepriser

Som det fremgår af stk. 4, er det hovedreglen, at såfremt arbejdet omfatter flere entrepriser, skal samtlige disse være færdiggjort (dvs. færdigmeldt), før bygherren indkalder til afleveringsforretning. (Den modsatte hovedregel gælder ifølge stk. 5 for visse anlægsarbejder).

Entreprenørerne skal færdigmelde efter stk. 1, og bygherren må så lade færdigmeldingerne bero, indtil han skal indkalde efter stk. 4.

Er en entreprenør i forsinkelse, må de øvrige entreprenører altså vente på denne, før de kan kræve aflevering.

Fagentreprenørerne skal ikke deltage ved afleveringen af samtlige entrepriser - kun ved afleveringen af eget arbejde.

Bestemmelsen i 1. punktum forhindrer ikke nødvendigvis aflevering, selvom enkelte entrepriser ikke er færdiggjort. Særskilt aflevering kan således ifølge bestemmelsens 2. punktum finde sted i det omfang, disse enkelte entrepriser ikke er en del af helheden, idet det da fremgår af omstændighederne, at særskilt aflevering skal finde sted. Hermed sigtes til, at aflevering af et byggearbejde eksempelvis ikke skal hindres af, at en gartnerentreprenør afventer årstidsskift, forinden gartnerarbejdet kan afsluttes og afleveres.

Hvor arbejdet består af flere *byggeafsnit* (ikke entrepriser), vil det

jævnligt være aftalt, at disse afleveres hver for sig.

**Til § 29, stk. 1 og 2**

## Afleveringsprotokol

Afleveringsprotokollen er vigtig af bevismæssige grunde. Der er ikke bestemte krav til udformningen af protokollen. Formularsættet vedrørende aflevering, udarbejdet af Byggeriets Planlægnings System (BPS) (BPS-publikation nr. 50) vil blive søgt revideret, så det passer til AB 92.

Foruden konstatering af, om aflevering har fundet sted, er det praktisk i protokollen at anføre påberåbte mangler samt eventuel uenighed om retmæssig dokumentation for arbejdets udførelse og om modtagne oplysninger til brug for bygningsdriften.

Eksempelvis kan det være praktisk at anføre

a) modtagen dokumentation for arbejdets udførelse og for kontrollen dermed, b) modtagne oplysninger til brug for driften,

c) påviste mangler ved arbejdet,

d) fastsatte frister for mangelsafhjælpning, jf. § 31, stk. 2,

e) påviste mangler i a) og b), og

f) entreprenørens mulige bemærkninger til c) og e).

Afleveringsprotokol skal også føres, hvis aflevering afvises som følge af væsentlige mangler. I så fald noteres den manglende aflevering i protokollen tillige med årsagerne.

Bestemmelsen i stk. 2 er en ordensforskrift af bevismæssig betydning.

**Til § 29 stk. 3**

## Manglende deltagelse i afleveringsforretning

Såfremt entreprenøren ikke er repræsenteret ved afleveringsforretningen, vil bygherrens vurdering af mangler og eventuelle andre forhold indtil videre blive lagt til grund. Entreprenøren må reagere snarest muligt efter underretningen, idet han ellers ved passivitet vil kunne blive bundet af bygherrens tilkendegivelser i afleveringsprotokollen.

Tilsvarende gælder, såfremt bygherren ikke er repræsenteret under afleveringsforretningen. Hvis bygherren vil påberåbe sig mangler, der var til stede ved afleveringen - hvad han i dette tilfælde kan, selv om aflevering anses for at have fundet sted - må han reklamere efter § 32, stk. 2, for at kunne gøre de pågældende mangler gældende.

**Til §§ 30-36**

## Mangler

§ 30 handler om, hvornår der foreligger en mangel i et entrepriseforhold. §§ 31-36 handler om de beføjelser, bygherren har, og om ansvarsperiodens ophør.

Når bygherren påberåber sig mangler (ved og efter afleveringen), bør han sende en kopi af mangelslisten til garanten.

**Til § 30**

## Svigt og mangel

For klarhedens skyld må der sondres mellem begreberne svigt og mangel:

En faktisk afvigelse mellem aftalt og præsteret ydelse benævnes som *svigt*

. Der foreligger svigt, når materialer, konstruktioner eller bygningsdele i et bygværk savner egenskaber, som efter aftalen eller dens forudsætninger, efter offentlige forskrifter eller god byggeskik hører med. Det er også svigt, hvis dele af ydelsen helt mangler. Svigt omfatter alle sådanne forhold uanset deres årsag.

Svigt, der kan betegnes som ukontraktsmæssig ydelse, og som har juridisk betydning i entreprisforholdet, idet de giver bygherren misligholdelsesbeføjelser over for entreprenøren, kaldes *mangler*

. Entreprenørens »ansvar for mangler« er altså det samme som, at bygherren har en af disse beføjelser, dvs. krav om afhjælpning, udbedring for entreprenørens regning (»udbedringsgodtgørelse«), afslag eller erstatning.

**Hvad er en mangel?**

Hvornår et svigt er ukontraktsmæssigt og altså udgør en mangel, kan ikke siges generelt.

Afgørende er først og fremmest, om der er afvigelser fra, hvad der direkte er aftalt om kvaliteten af ydelsen (genstanden, konstruktionen eller arbejdsudførelsen), herunder holdbarhed, anvendelighed og udseende. Aftalen kan endvidere ved fortolkning give indirekte støtte for, hvilke egenskaber der skal være til stede (respektive ikke til stede). Hertil kommer, at omstændigheder i forbindelse med aftalens indgåelse - forudgående forhandlinger og andre momenter, der ledsager aftalen - undertiden kan give svar på spørgsmålet.

Selvom aftalen ikke fastlægger ydelsen i detaljer, kan bygherren i almindelighed kræve, at ydelsen har den kvalitet, der er sædvanlig for genstande eller arbejder af den pågældende art (til den pågældende brug). Dette udtrykkes i AB bl.a. gennem begreberne »fagmæssigt korrekt« og »sædvanlig god kvalitet« jf. § 10, stk. 1.

Almindelige tekniske normer, sædvaner og kutymer for opførelse af byggerier og anlæg af den pågældende beskaffenhed kan herefter i sådanne tilfælde være afgørende for, om der foreligger en mangel. Desuden skal ydelsen være i overensstemmelse med forskrifter i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Andet end fysisk arbejde og materialerne m.v. kan være pligtig ydelse i entreprisforholdet. Manglende aftalt dokumentation for kvalitetssikring og manglende aftalte oplysninger til brug for driften kan således efter omstændighederne være en mangel.

Entreprenøren har pligt til at præstere mangelfri ydelse. Før byggeriets eller anlæggets aflevering kan der ikke statueres mangler. Bygherrens kassationsadgang under udførelsen er ikke nogen mangelsbeføjelse.

Der foreligger heller ikke en mangel ved arbejdet, hvis dette forringes, ødelægges eller bortkommer efter afleveringen, medmindre forringelsen m.v. kan henføres til entreprenørens forhold.

Entreprenøren hæfter for underentreprenørens arbejde. Hvis det er bygherren, der vælger



underentreprenører, kan hovedentreprenøren eventuelt gå fri for mangelsansvar.

### **Ensartet ansvar ved og efter aflevering**

Det mangelsansvar, der indtræder ved afleveringen, er det samme, som gælder, når mangler påvises i tiden *efter* afleveringen, dvs. at entreprenørens ansvarsgrundlag og bygherrens beføjelser er ens (bortset fra § 32, stk. 5, som er speciel for mangler påvist efter afleveringen).

### **Substansmangler**

§ 30 (og §§ 31-34) vedrører »substansmangler«, dvs. mangler ved selve arbejdsudførelsen og materialerne samt de indgreb i bygværket, der er nødvendige for at kunne udbedre manglen (også hvis indgrebene hører til andre entrepriser).

Derimod drejer § 30 sig ikke om *følgeskader*

- disse behandles i § 35.

### **Bevis for mangler**

Bygherren må selv tage stilling til, hvorledes han vil sikre sig bevis for, at der foreligger mangler i byggeriet eller anlægget. Er bygherren i tvivl, kan han begære udmeldt syn og skøn, jf. § 45, for at få de faktiske forhold konstateret og for at få et fingerpeg om, hvorvidt der foreligger mangler.

### **Til § 30, stk. 1., 1. punktum**

Udførelsesmangler

Bestemmelsen angår udførelsesmangler.

Efter bestemmelsen skal entreprenørens udførelse af arbejdet ske:

- a) i overensstemmelse med aftalen,
- b) fagmæssigt korrekt eller
- c) i overensstemmelse med bygherrens eventuelle anvisninger efter § 15.

Kravet om udførelse »i overensstemmelse med aftalen« gælder, hvad enten aftalen indebærer større krav til entreprenørens arbejde end »fagmæssigt korrekt«, eller entreprenøren i det konkrete tilfælde kan opfylde aftalen i den pågældende henseende med en ydelse, der er ringere, end hvad der anses for »fagmæssigt korrekt«.

Betydningen af b) - »fagmæssigt korrekt« - er som antydnet, at aftalen eller dens fortolkning undertiden ikke giver noget svar på, hvilke krav der stilles til entreprenørens ydelse. Her gælder derfor som udfyldningsregel eller tilbagefaldsregel - at arbejdet skal udføres »fagmæssigt korrekt«.

Bestemmelsen i stk. 1. henviser endvidere til § 15 om uforudsete forhold. Hvis bygherren efter denne bestemmelse har truffet afgørelser eller givet anvisninger vedrørende entreprisen, er disse et led i entreprisforholdet, og entreprenørens tilsidesættelse af sådanne anvisninger kan føre til at statuere mangelsansvar. Dog må entreprenøren sige til, hvis bygherrens afgørelser eller henvisninger efter entreprenørens erfaring ikke vil føre til det rette resultat. Hvis entreprenøren ikke har opdaget og heller ikke burde have opdaget de forhold, som § 15 drejer sig om, vil der som udgangspunkt ikke

foreligge nogen mangel.

### **Answarets indhold**

Som ved andre former for professionsansvar er entreprenørens ansvar for arbejdsudførelsen et skærpet ansvar. Lidt summarisk kan det, udtrykkes som et culpaansvar med omvendt bevisbyrde, når der er konstateret svigt ved entreprenørens arbejdsudførelse. Entreprenøren må med andre ord godtgøre, at svigtet ikke skyldes hans fejl eller forsømmelse. Hvis det konstateres, at der er svigt ved arbejdsudførelsen, vil der således i almindelighed foreligge en mangel. Dette gælder dog ikke, såfremt entreprenøren beviser, at svigtet ikke skyldes en fejl eller forsømmelse fra hans side, eller at svigtet skyldes forhold, som han ikke bærer risikoen for.

Fra det netop anførte kan ikke drages den slutning, at entreprenøren kommer til at bære ansvaret for projektfejl i tilfælde, hvor det er uafklaret, om svigtet skyldes en projektfejl eller et svigt ved arbejdsudførelsen.

Entreprenøren vil normalt ikke slippe for mangelsansvar for f.eks. underlødigt arbejde, blot fordi han er gået med til at udføre det særlig billigt.

### **Udviklingssvigt**

En særlig form for svigt er de såkaldte udviklingssvigt. Herved forstås svigt i en aftalt ydelse - først og fremmest i konstruktioner og bygningsdele - som opstår, uagtet arbejdet er udført fagmæssigt forsvarligt, idet det er udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsestidspunktet. Udviklingssvigt kan ligeledes forekomme vedrørende materialer og som en kombination af udførelsesmåde og materialevalg.

Udviklingssvigt er således normalt ikke mangler i AB's forstand, og de vil derfor som regel være omfattet af bygherrerisikoen.

Garantier vil som udgangspunkt omfatte udviklingssvigt, og entreprenøren vil derfor være ansvarlig, medmindre svigtet ligger uden for garantiens forudsætninger.

Tekniske forsøg (eksperimenter) i et byggeri - ifølge bygherrens anvisninger eller dennes samtykke eller indforståelse - må bedømmes som udviklingsopgaver, hvilket indebærer, at svigt som følge af forsøget er en bygherrerisiko. Parter i byggeopgaven kan dog komme ud for at skulle hæfte helt eller delvis for udviklingssvigt, f.eks. hvis de ved aftale har taget del i risikoen, hvis de har eksperimenteret uden bygherrens accept, eller hvis forsøget ikke har været udført forsvarligt.

### **Svigt efter afleveringen**

Det siger sig selv, at svigt, der først er opstået efter afleveringen, ikke er mangler i ABs forstand (medmindre de er opstået som følge af entreprenørens mangelsafhjælpning). Er der således opstået svigt som følge af, at bygherren, bygningsejeren eller brugerne ikke har overholdt forskrifter eller anvisninger om vedligehold og andre driftforhold, er der ikke tale om mangler, der kan gøres gældende mod entreprenøren.

### **Til § 30, stk. 1, 2. punktum**

Mangler ud over selve arbejdet

Det fremgår af 2. punktum, at andet end fysisk arbejde og materialer m.v. kan være pligtig ydelse i entrepriseforholdet. Manglende aftalt dokumentation for aftalt kvalitetssikring kan således være en mangel.

Det samme gælder manglende levering af aftalte oplysninger til brug i driften af produktet. Jf. tillige § 10, stk. 2, om bydelser, § 10, stk. 4, om leverandørgarantier samt § 11, stk. 1, sidste punktum, hvorefter tilvejebringelse af aftalt dokumentation og aftalte prøver er et led i entreprenørens ydelse.

### **Til § 30, stk. 2**

#### **Materiale mangler**

Bestemmelsen angår udelukkende materiale mangler.

Bestemmelsen tager sigte på materialer, der indgår i en entreprise. Om ansvaret for materialer, der er rene leverancer.

De anvendte materialer skal primært være som aftalt. Kravet om »sædvanlig god kvalitet« er derfor - ligesom i stk. 1 - en tilbagefaldsregel for de tilfælde, hvor aftalen ikke afgør, hvilken kvalitet de anvendte materialer skal have.

Har entreprenøren frit materialevalg, gælder reglen i bestemmelsens nr. 1). Entreprenøren vil i de fleste tilfælde rent praktisk være objektivt ansvarlig for materialesvigt, når der bortses fra udviklingssvigtene omtalt foran under afsnittet om stk. 1, 1. punktum.

Entreprenøren vil dog kunne slippe for mangelsansvaret, såfremt han godtgør, dels at kontraktmæssige materialer ikke findes eller ikke kan skaffes, dels at denne umulighed skyldes krig, indførselsforbud og lignende.

Det er således entreprenøren, der har bevisbyrden for, at begge betingelser er opfyldt. Selvom entreprenøren imidlertid kan løfte denne bevisbyrde, vil han dog ikke gå fri for ansvar, såfremt han ved aftalens indgåelse kendte eller burde kende de omstændigheder, der gjorde det umuligt at fremskaffe kontraktmæssige materialer.

Hvis entreprenøren ikke har frit materialevalg, gælder bestemmelsen i nr. 2).

I denne situation, hvor entreprenørens ydelse ifølge bygherrens krav eller anvisning går på et bestemt fabrikat eller lignende, vil materialesvigt ikke nødvendigvis bevirke, at entreprenøren er mangelsansvarlig. Medmindre entreprenøren ved aftalens indgåelse kendte eller burde kende det pågældende svigt ved materialerne, vil han gå fri for ansvar, såfremt han godtgør, at muligheden for at fremskaffe disse i kontraktmæssig stand må anses for udelukket. Dette vil således være tilfældet, såfremt entreprenøren godtgør, at alle materialer af den krævede slags er behæftet med svigt (eller slet ikke kan skaffes). § 30, stk. 2, vedrører ikke den situation, at et materiale er uegnet i en speciel sammenhæng, idet der her kan være tale om en projektfejl.

Hvorledes der skal forholdes, såfremt ikke alle, men kun nogle af de krævede materialer er behæftet med svigt, tager bestemmelsen i nr. 2) ikke definitivt stilling til. Dette skyldes bl.a., at en afgørelse heraf må bero på, om det er en større eller mindre del af de krævede materialer, der har det eller de pågældende svigt.

Såfremt der forinden arbejdets aflevering opstår forhold som beskrevet i nr. 1) eller nr. 2), følger det som nævnt af § 30, stk. 2, sidste punktum, at entreprenøren snarest muligt skal underrette bygherren om de opståede eller mulige ændringer som nærmere bestemt i § 15 om uforudsete forhold.

#### **Ugrundet berigelse**

I denne forbindelse bemærkes, at det følger af almindelige regler om ugrundet berigelse, at såfremt entreprenøren har anvendt andre materialer end aftalt, og anvendelsen af disse materialer har medført

en besparelse for entreprenøren, skal det beløb, besparelsen udgør, godskrives bygherren.

### Til § 30, stk. 3

Garantier

*Stk. 3* udtrykker i overensstemmelse med i øvrigt gældende regler, at entreprenøren i alle tilfælde hæfter i det omfang, han har givet garantier og anden form for indeståelse. Afgiven garanti er indeholdt i begrebet »tilsikret«.

Reglen, der angår alle slags mangler (udførelse, materialer m.v.), finder også anvendelse i den situation, hvor entreprenøren indestår for, at bestemte egenskaber ved arbejdet *ikke* er til stede.

### Brug af garantier

Bygherrerne bør ikke forlange generelle garantier, men garantier bør forbeholdes enkelte elementer i arbejdet, hvor der er særlig grund dertil, eller hvor leverandører yder garanti som et standardtilbud. Sådanne garantier bør tage sigte på bestemte egenskaber ved produktet, og det bør være angivet, hvilke tidsrum de gælder for.

Det er en forudsætning, at de garanterede egenskaber er relevante for byggeriet, og at det må antages, at entreprenøren kan opfylde garantien, hvis den bliver aktuel. Eventuelt kan garantien søges dækket af forsikring. Det er også en forudsætning, at garantien er prismæssig acceptabel.

### Til § 30, stk. 4

Mangler før, ved og efter aflevering

Bestemmelsen i § 30 omhandler mangler, der er til stede på afleveringstidspunktet. Om arbejdet lider af mangler, kan i almindelighed tidligst konstateres på dette tidspunkt, men konstateres der ukontraktmæssige forhold undervejs i byggeriet, finder reglerne i § 11, stk. 4, om kassation anvendelse. Omvendt foreligger der ikke en mangel ved arbejdet, hvis dette forringes, ødelægges eller bortkommer efter afleveringen, medmindre forringelsen m.v. kan henføres til entreprenørens forhold, f.eks. i forbindelse med mangelsudbedring.

### Til § 31

Mangler ved aflevering:

Afhjælpning

§ 31 handler om bygherrens misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af mangler påvist ved afleveringen. Beføjelserne er først og fremmest retten til at kræve afhjælpning. Bestemmelsen beskæftiger sig derimod ikke med *ansvarsgrundlaget*, dvs. hvilke handlinger eller undladelser fra entreprenørens side, der bevirker, at et svigt i entreprenørens ydelse bliver en mangel. Dette afgøres som nævnt af reglerne i § 30.

I stk. 1 slås det fast, at entreprenøren som hovedregel har både pligt og ret til at afhjælpe mangler, der er påvist ved afleveringen.

Entreprenørens *ret* til at foretage afhjælpning bortfalder i

tilfældene nævnt i stk. 4.

Entreprenørens afhjælpnings *pligt* bortfalder i tilfældene nævnt i §

### 33.

Afhjælpningspligten omfatter også de indgreb i bygningens mangelfrie dele, der er nødvendige for at kunne afhjælpe en mangel ved udførelse eller materialer. Der er altså ikke tale om følgeskader som nævnt i § 35.

Afhjælpningspligten ifølge stk. 1 vedrører kun entreprenørens eget arbejde. Men afhjælpningspligten omfatter også de indgreb i arbejdet under andre entrepriser, som er nødvendige for afhjælpningen. I sådanne tilfælde kan bygherren normalt forlange, at disse indgreb (der skal udføres på den afhjælpende entreprenørs regning) foretages af de entreprenører, der har de pågældende entrepriser eller - hvis dette ikke kan lade sig gøre - af en anden entreprenør, der er kvalificeret til netop dette arbejde. Herved undgås den bevisstvivil, der kunne opstå, hvis en entreprenør skulle befatte sig med en anden entreprenørs arbejde.

Kravet om skriftlighed i stk. 2 og 3 kan imødekommes i form af et brev herom, indførsel i afleveringsprotokollen eller på anden hensigtsmæssig måde.

Fristen i stk. 2 skal bl.a. fastsættes således, at der i givet fald er tid til at begære syn og skøn afholdt. Fristen suspenderes, hvis sådan begæring fremkommer.

### Udbedring på entreprenørens regning

Bygherrens beføjelser ifølge stk. 4 - udbedring for entreprenørens regning og afslag - er subsidiære i den forstand, at de kun kan anvendes, såfremt entreprenøren har misligholdt sin afhjælpningspligt.

Det pengekrav, som bygherren får mod entreprenøren efter at have udbedret mangler for dennes regning, benævnes *udbedringsgodtgørelse*.

Bygherren kan ikke lade mangler udbedre for entreprenørens regning, såfremt entreprenøren har afhjulpet manglerne, forinden bygherren har truffet aftale om afhjælpning med anden entreprenør eller selv har påbegyndt afhjælpning. Entreprenøren skal dog godtgøre bygherrens eventuelle nødvendige udgifter til syn og skøn, foretaget før entreprenørens afhjælpning har fundet sted, når der har været uenighed om, hvorvidt der foreligger en mangel. Hvis skønstemålet har omfattet flere spørgsmål, kan bygherren ikke kræve godtgørelse for den del af udgifterne til syn og skøn, der kan tilskrives spørgsmål, hvori bygherren ikke har fået medhold.

### Afslag

Det følger endvidere af de almindelige regler om kontraktsforhold, at bygherren ikke kan kræve afslag i enterprisesummen, såfremt entreprenøren har afhjulpet manglerne, forinden bygherrens krav om afslag er kommet frem til entreprenøren.

### Til § 32

Mangler efter aflevering:

Afhjælpning i 5 år

§ 32 omfatter ikke svigt, der har deres grundlag i forhold *efter*

afleveringen, men naturligvis kun svigt, som eksisterede - omend skjult - på tidspunktet for aflevering, jf. § 30, stk. 4. Svigt, der i det hele er opstået efter afleveringstidspunktet, er bygherrens

risiko, medmindre forholdet kan henføres til entreprenørens fejl eller forsømmelse (f.eks. skadesforvoldelse i forbindelse med afhjælpningsforanstaltninger).

Bestemmelsen i stk. 1 indebærer, at afhjælpningsperioden er på 5 år.

Som nævnt i bemærkningerne til § 30 er entreprenørens ansvarsgrundlag og bygherrens misligholdelsesbeføjelser (bortset fra § 32, stk. 5) de samme, hvad enten mangler konstateres og påberåbes ved afleveringen eller først efter dette tidspunkt.

De mangler, der konstateres efter 1-års eftersynet, skal afhjælpes i overensstemmelse med de øvrige bestemmelser i § 32.

### **Særlig om visse anlægsarbejder**

Ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, kan ansvaret være længere end 5 år, jf. § 36, stk. 3. I disse tilfælde er tidsrummet for afhjælpningspligt og -ret 1 år. Efter udløbet af dette tidsrum kan bygherren alene gøre krav på udbedringsgodtgørelse eller afslag i entreprisesummen (og erstatning for følgeskader i medfør af § 35). Bygherren kan således ikke gøre krav på afhjælpning (medmindre der foreligger særlig aftale om afhjælpning også ud over nævnte tidsrum). De øvrige regler i § 32 gælder alle arbejder.

### **Reklamation**

Stk. 2 udtrykker en almindelig reklamationsregel ved konstaterbare mangler. Bygherrens adgang til at påberåbe sig disse ophører, hvis han ikke reagerer »inden rimelig tid« efter, at han har opdaget eller burde have opdaget manglerne. Reglen svarer til praksis. Tilsidesættelse af denne reklamationsregel kan betyde, at bygherren mister et mangelskrav længe før udløbet af den 5-årige ansvarsperiode. »Groft uforsvarligt forhold« i bestemmelsen svarer til »groft uansvarligt«.

Fristen ifølge stk. 3, 2. punktum, skal bl.a. fastsættes således, at der i givet fald er tid til at afholde syn og skøn, hvis der er grund dertil. Fristen suspenderes, hvis der begæres syn og skøn.

Entreprenøren bør reagere på bygherrens afhjælpningskrav. Entreprenøren kan nemlig miste sin afhjælpningsret ikke blot ved afvisning af bygherrens krav, men også ved passivitet.

### **Udskudt afhjælpning**

Med reglen i stk. 3, sidste punktum, om entreprenørens adgang til i visse tilfælde at udskyde afhjælpning af mangler, der konstateres under byggeriets første år, til den samlede mangelsafhjælpning, som foretages på grundlag af 1-års eftersynet, sigter først og fremmest til mangler, der ikke forværres som følge af udsættelsen og ikke nedsætter brugsværdien af arbejdet.

### **Udbedring på entreprenørens regning**

Foretager bygherren uberettiget udbedring efter stk. 4, idet han ikke giver entreprenøren lejlighed til at foretage afhjælpning, vil det under en eventuel senere tvist kunne komme bygherren til skade - bl.a. i økonomisk og bevismæssig henseende.

Om udbedring efter stk. 4 henvises til bemærkningerne til § 31, stk. 4.

Reglen i stk. 5 kan bruges, ikke blot når entreprenøren ikke er i stand til umiddelbart at foretage en afhjælpning, men også når bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke afhjælper på rette måde eller uden uforholdt ophold. Bygherren har her den sædvanlige standpunktrisiko, dvs. at bygherren kan komme ud for entreprenørens afvisning af et krav i forbindelse med udbedring for

entreprenørens regning, hvis bygherren anvender bestemmelsen med urette.

### Til § 33

#### Offergrænse

Bestemmelsen må benyttes efter konkrete vurderinger af forholdene - i sidste instans ved voldgiftsrettens vurdering. Ved vurdering af afhjælpningspligten og de dermed forbundne udgifter skal der tages udgangspunkt i, at aftaler skal opfyldes, dvs. at entreprenøren har afhjælpningspligt. Bortfald af afhjælpningspligten er således en undtagelsesregel. Det er derfor udtrykkeligt nævnt i bestemmelsen, at der skal tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherreinteresserne varetages også ved, at retten til afslag bevares.

§ 33 kan eventuelt bruges, hvis der bliver tale om uforholdsmæssigt bekostelige indgreb i bygværket som led i en mangelsudbedring.

### Til § 34

#### Afslag

Afslagsreglen kan ikke erstatte den grundregel, at indgåede aftaler skal holdes, dvs. at mangler skal afhjælpes. Bestemmelsen kan derfor kun anvendes af bygherren, og den kan ikke fortrænge entreprenørens ret til - rettidigt at foretage afhjælpning. Bestemmelsen er særlig praktisk i tilfælde, hvor afhjælpningspligten er bortfaldet efter § 33, eller hvor afhjælpning er umulig.

I stk. 2 og 3 gives nogle retningslinier for afslagets beregning.

I stk. 2 er det nævnt, at beregningsreglen er »et udgangspunkt«, hvilket indebærer, at der er adgang til at anvende andre, mere dækkende beregninger. Dette kan f.eks. blive aktuelt, hvor manglen består i anvendelse af særlig grimme eller uensartede materialer, som kan nedsætte bygningens værdi, jf. stk. 3.

*Stk. 3* er en særregel, som kommer til anvendelse, hvor afhjælpning er umulig eller forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter.

### Til § 35

#### Følgeskader

Bestemmelsen angår andet tab for bygherren end mangler ved selve arbejdet. Tabene skal være en følge af mangler ved arbejdet - deraf betegnelsen følgeskader.

Disse kan give sig udslag dels i de såkaldte indirekte tab, dels i andre tab for bygherren (»direkte tab«).

§ 35 gælder ikke før aflevering. Med hensyn til ansvar for følgeskader i anledning af ukontraktmæssig ydelse må henvises til AB-betænkningen s. 84-85, hvor det er anført:

»Parterne er efter dansk rets almindelige regler ansvarlige over for hinanden for udgifter vedrørende arbejdet m.v., som ved fejl og forsømmelse (culpa) fra den ene parts side påføres den anden part - uden hensyn til, om det sker før eller efter afleveringstidspunktet.«

Entreprenøren er ikke ansvarlig for bygherrens tab i anledning af den tid, der medgår til

mangelsafhjælpning. Der er altså ikke noget forsinkelsesansvar *efter* afleveringen.

*Før* afleveringen gælder reglerne om forsinkelsesansvar, og ifølge

disse er der også ansvar for indirekte tab ved forsinkelsen.

Bygherrens rentetab og kurstab i tilfælde, hvor arbejdet afleveres for sent, omfattes ikke af bestemmelsen i § 35, idet entreprenørens eventuelle ansvar som nævnt skal afgøres efter forsinkelsesreglerne.

Hvis udbedring af en mangel medfører, at der må gøres indgreb i bygningens mangelfrie dele, er der ikke tale om følgeskader, men om en del af mangelsafhjælpningen.

### **Til § 35, stk. 1**

Direkte tab

»Andre tab« - eller direkte tab - behandles i stk. 1.

Bestemmelsen i stk. 1 sigter primært til skade på bygherrens person og øvrige ejendele som følge af mangler ved selve arbejdet.

Det er en forudsætning for entreprenørens ansvar, at han har gjort sig skyldig i fejl eller forsømmelse. Ansvarsgrundlaget er altså snævrere end ved selve manglerne («substansmanglerne») som nævnt under §§ 30-32. Dog hæfter entreprenøren altid i det omfang, han har givet garanti («tilsikret»).

### **Ansvar efter andre regler**

Efter lovgivningen om produktansvar vil entreprenøren i visse tilfælde være erstatningsansvarlig i videre omfang, end tilfældet vil være efter reglerne i AB.

Forud for AB's regler om ansvar for følgeskader går således reglerne i lov om produktansvar for skade, der er forårsaget af et defekt produkt. Der skal tillige være tale om skade på en genstand, der efter sin art sædvanligvis er beregnet til ikke-erhvervsmæssig benyttelse og hovedsagelig er anvendt i overensstemmelse hermed, jf. § 2 i lov nr. 371 af 7. juni 1989 om produktansvar. Ud over loven om produktansvar kan der blive tale om produktansvar efter almindelige, ulovbestemte regler.

I øvrigt kan entreprenøren blive erstatningsansvarlig efter dansk rets regler uden for AB, hvis der som følge af entreprisforholdet opstår erstatningsforpligtende forhold, f.eks. om ophavsrettigheder. Det samme gælder bygherren i forhold til entreprenøren.

### **Til § 35, stk. 2**

Indirekte tab

Det er ikke muligt nærmere at opregne, hvad der forstås ved »indirekte tab«. Som typiske eksempler kan nævnes lejetab, drifttab og avancetab.

I modsætning til, hvad der gælder for de direkte skader omtalt i stk. 1, hæfter entreprenøren således ikke for de indirekte tab, selvom der fra hans side er udvist fejl eller forsømmelse. Hvis imidlertid entreprenørens adfærd har været så grov, at der enten foreligger forsæt, eller adfærden nærmer sig et forsætligt forhold, må det dog antages, at retspraksis vil statuere ansvar for bygherrens fulde tab -



altså også for det indirekte tab.

## **Til § 36**

Sammenfatning om ansvarsperioden

Indholdet af § 36 kan sammenfattes således:

Ved *byggearbejder og anlægsarbejder* i tilslutning hertil

har entreprenøren 5 års ansvar for skjulte mangler, regnet fra afleveringen.

Bygherren skal blot reklamere over manglerne inden de 5 år og behøver ikke at anlægge retssag for at bevare sit krav.

I tre nærmere angivne tilfælde varer ansvaret dog længere end 5 år.

Ved *andre anlægsarbejder* afhænger det af bygherren, om 5-års reglen konkret skal gælde i det enkelte entrepriseforhold. Hvis anlægsbygherren ikke træffer nogen afgørelse, gælder som hidtil den rets almindelige regler, dvs. i praksis 20-års reglen. I så fald er anlægsarbejdet undtaget fra en række andre regler i AB, bl.a. om sikkerhed i 5 år.

## **1908-loven**

Entreprenøransvaret forældes principielt på 5 år efter forældelsesloven af 1908. Denne forældelsesregel har dog begrænset betydning inden for bygge- og anlægsvirksomhed, fordi loven normalt ikke finder anvendelse på de mangler, som i praksis giver anledning til de fleste problemer, nemlig de skjulte mangler. Ved byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil er forældelsesloven endvidere delvis sat ud af kraft ved bestemmelsen i § 36, stk. 1, hvorom nærmere nedenfor.

Dog må nævnes, at selv om bygherren har reklameret rettidigt efter § 36, stk. 1, og også efterfølgende har fastholdt sit krav og fulgt reklamationen op, må bygherren på grundlag af 1908-loven foretage retslige skridt (anlægge voldgiftssag), hvis sagen ikke er afklaret senest inden udløbet af 5 år regnet fra det tidspunkt, da bygherren første gang gjorde sit mangelskrav gældende over for entreprenøren.

## **Til § 36, stk. 1**

5 års mangelansvar

I stk. 1 angives hovedreglen om en ansvarsperiode på 5 år regnet fra afleveringen. Bestemmelsen omfatter byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil.

Bygherren skal ved byggearbejder og de dertil knyttede anlægsarbejder som nævnt blot reklamere over for entreprenøren over manglerne inden de 5 år og behøver således ikke at anlægge retssag for at bevare sit krav. Se dog foran om, at 1908-lovens regler i et vist omfang kan finde anvendelse.

Ved afhjælpning af mangler løber den 5-årige ansvarsperiode stadig fra entreprisens aflevering, også for afhjælpningsarbejdernes vedkommende. Der løber altså ikke nogen ny ansvarsperiode for disse arbejder.

## **Reklamation**

Reklamationen skal indeholde en så nøje angivelse af manglerne, at entreprenøren kan tage stilling hertil, og således at det efterfølgende kan konstateres, hvilke mangler, der er reklameret over.

Det fører imidlertid ikke til kravets fortabelse, at den endelige fastsættelse af manglernes omfang og andre detaljer i mangelsopgøret først afklares efter fristens udløb.

Det skal dog understreges, at bygherren altid bør følge sin reklamation op, idet han ved længere tids passivitet helt kan miste sin ret, selvom han i og for sig har reklameret rettidigt i medfør af § 36, stk. 1. Dette vil især gælde de tilfælde, hvor entreprenøren har afvist bygherrens mangelskrav.

## **Til § 36, stk. 2**

Undtagelser fra 5 års reglen

I stk. 2 nr. 1)-3) er anført undtagelserne fra 5-års reglen. De tre undtagelser gælder kun for de pågældende dele af arbejdet. For dele, der ikke berøres af en undtagelse, gælder 5-års reglen. Hvis et undtagelsesforhold klart vedrører arbejdet som helhed, betyder »dele af arbejdet« hele arbejdet.

Når der foreligger forhold som beskrevet i nr. 2) og 3), gælder et 20-årigt ansvar. Ved indeståelse (garanti) ifølge nr. 1) vil ansvarsperioden fremgå af selve indeståelsen.

Når undtagelserne i stk. 2 finder anvendelse, og bygherrens krav mod entreprenøren for mangler som følge heraf bevares ud over 5-års perioden, har entreprenøren hverken ret eller pligt til at foretage afhjælpning efter det 5. år.

## **Garanti**

Hvis der foreligger en indeståelse (garanti) i medfør af nr. 1), kan det dog følge af aftalen om indeståelse eller af aftalens forudsætninger, at entreprenøren - eller andre, der har afgivet indeståelsen - har afhjælpningsret og -pligt i hele garantiperioden.

## **Kvalitetssikring**

Nr. 2) tager sigte på den situation, at der konstateres svigtende kvalitetssikring, men uden at mangler ved byggeriet nødvendigvis har vist sig (endnu).

Svigtende kvalitetssikring kan således ikke blot i sig selv være en mangel i entreprisforholdet, jf. bemærkningerne foran til § 30, stk. 1, 2. punktum, men kan også medføre, at ansvarsperioden forlænges.

Mangelfuldheden kan bestå i manglende udførelse af sikringen eller i manglende dokumentation af denne. I sidstnævnte tilfælde kan entreprenøren selvfølgelig undgå mangelsansvaret, hvis dokumentationen kan fremskaffes der er jo afhjælpningsret.

Eventuel konstatering af manglende kvalitetssikring må ske ved afleveringen, hvor entreprenørens dokumentation afgives til bygherren. Når afleveringen er overstået, bør der være vished om ansvarsperiodens længde (bortset fra groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side, jf. nedenfor).

Der må som anført i bestemmelsen være tale om væsentlige svigt i kvalitetssikringen, for at 20-års reglen skal kunne anvendes. Væsentligheden skal angå sikringen af den enkelte bygningsdel.

Kvalitetssikringen skal være *aftalt* i entreprisforholdet. Dette

betyder, at AB ikke behøver at komme nærmere ind på kravene til kvalitetssikring. Disse vil fremgå dels af de konkrete aftaler (især

- kontrolplanerne), dels af den retlige standard, som benævnes »god

kvalitetssikringsskik«, og som med tiden udvikler sig.

### **Groft uforsvarligt forhold**

Nr. 3) om groft uforsvarligt forhold gælder især tilfælde, hvor entreprenørens ydelse er udført groft uforsvarligt, og tilfælde, hvor entreprenøren har forsøgt at skjule mangelfuld ydelse fra sin side.

### **Til § 36, stk. 3**

Særlig om visse anlægsarbejder

Som det fremgår af de indledende bemærkninger til § 36, gælder 5-års reglen ikke for anlægsarbejder ud over dem, der udføres i tilslutning til byggearbejder. Bygherren kan dog som nævnt have fastsat i udbudsmaterialet, at 5-års reglen skal gælde.

### **Til § 37**

1-års eftersyn

Baggrunden for reglen er det »afhjælpningseftersyn«, der uden baggrund i en AB-regel i praksis ofte har fundet sted i forbindelse med frigivelsen af sikkerheden efter AB 72 § 25, stk. 3 - normalt 1 år efter afleveringen.

1-års eftersynet skal ses i sammenhæng med reglen § 6, stk. 4, hvorefter sikkerheden - bortset fra visse anlægsarbejder - nedskrives til 2 pct. af entreprisen 1 år efter afleveringen, dog først når påviste mangler er afhjulpet.

Bygherren afholder udgiften ved selve eftersynet. Entreprenøren afholder sine egne udgifter ved at deltage.

Normalt vil bygherren formentlig holde eftersynet samlet for alle entreprenører på et arbejde.

Efter § 37 skal bygherren indkalde til eftersynet, således at dette kan finde sted senest et år efter afleveringen.

Alene de entreprenører, der er bygherrens aftaleparter, er pligtige at deltage i eftersynet. Eventuelle underentreprenører har ikke nogen pligt hertil - heller ikke i tilfælde af en (hoved-)entreprenørs konkurs. Men det kan være aftalt mellem hovedentreprenøren og underentreprenøren, at underentreprenøren deltager.

### **Reklamation**

De mangler, der opdages ved eftersynet, skal bygherren reklamere over i medfør af § 32, stk. 2. Sker dette ikke - eller overses mangler, der burde være opdaget - har bygherren tabt sin ret til at påberåbe sig de pågældende mangler.

### **Til § 38, stk.1**

## 5-års eftersyn

5-års eftersynet gennemføres primært i bygherrens interesse, idet eftersynet giver større mulighed for, at hidtil skjulte mangler opdages inden udløbet af entreprenørers og rådgiveres 5-årige ansvarsperiode. Se dog nedenfor om § 38, stk. 2, som tilgodeser entreprenørens interesse i afholdelse af eftersynet. Der kan holdes tilbage af entreprenørens sikkerhedsstillelse (den resterende del, der svarer til 2% af entreprisesummen), indtil påviste mangler er afhjulpet.

Ved de anlægsarbejder, der er omfattet af § 36, stk. 3 - hvor der ikke er aftalt 5 års mangelsansvar - finder bestemmelsen om 5-års eftersyn ikke anvendelse, jf. § 36, stk. 3, nr. 4), og bemærkningerne hertil.

Bygherren bestemmer, hvor grundigt eftersynet skal være og afholder udgiften. Entreprenøren må bære sine egne udgifter ved at deltage.

Alene de entreprenører, der er bygherrens aftaleparter, er pligtige at deltage i eftersynet. Eventuelle underentreprenører har ikke nogen pligt hertil - heller ikke i tilfælde af en (hoved-)entreprenørs konkurs. Men det kan være aftalt mellem hovedentreprenøren og underentreprenøren, at underentreprenøren deltager.

## Reklamation

De mangler, der opdages ved eftersynet, skal bygherren reklamere over i medfør af § 32, stk. 2. Sker dette ikke, eller overses mangler, der burde være opdaget ved eftersynet, har bygherren tabt sin ret til at påberåbe sig de pågældende mangler. Andre mangler kan bygherren påberåbe sig lige indtil udløbet af den 5-årige ansvarsperiode. Det vil dog nok være ret sjældent, at mangler rent faktisk opdages i det normalt korte tidsrum mellem 5-års eftersynet og 5-års fristens udløb.

Er mangelsansvaret gjort gældende inden 5-års fristens udløb, beholder bygherren sine misligholdelsesbeføjelser, selvom kravets nøjagtige størrelse først opgøres senere, og selvom afhjælpning først påbegyndes senere.

## Byggeskadefondseftersyn

I det statsstøttede byggeri gælder særlige regler om 5-års eftersyn, udført af byggeskadefondene. Der er også særregler for statsligt byggeri. I disse tilfælde kan § 38 fraviges ved aftale.

Dog skal der gøres opmærksom på, at fondenes eftersyn tager sigte på skader (eller tegn på skader) og ikke på ukontraktsmæssige forhold (mangler), der ikke er skade - f.eks. dårlig funktion eller forkerte materialer. Fondseftersynene omfatter ej heller friarealer. Bygningsejerne må derfor tage stilling til, om der er behov for supplerende § 38-eftersyn vedrørende disse forhold.

Byggeskadefondenes 5-års eftersyn falder tidsmæssigt før § 38-eftersynet. Dette giver bygningsejeren mulighed for at forelægge fondenes eftersynsrapport for rådgivere og entreprenører.

Udføres der § 38-eftersyn, skal entreprenøren indkaldes hertil, modsat hvad der er tilfældet ved fondenes eftersyn.

## Til § 38, stk.2

Entreprenørindkaldt 5-års eftersyn

Bestemmelsen er indført af hensyn til hovedentreprenører og andre entreprenører, der skal kunne nå at videreføre mangelsansvar til underentreprenører eller leverandører, hvis manglerne ligger i deres

ydelser. Hovedentreprenøren er i forhold til sine underentreprenører »bygherre«. Det forudsættes her, at 5-års ansvarsperioden også er aftalt i underentrepriseforholdene og i forhold til leverandørerne, jf. § 10, stk. 4.

Fristerne i stk. 2 og i § 39 er lagt således, at (hoved-)entreprenøren har tid til at gøre eventuelle krav gældende mod underentreprenørerne og leverandørerne, for så vidt angår de mangler, bygherren påviser ved 5-års eftersynet. Overser bygherren mangler, tabes retten til at gøre dem gældende. Ved manglende deltagelse i eftersynet kan bygherren ikke senere påberåbe sig mangler, som burde være opdaget ved dette.

Indkalder hverken bygherre eller (hoved-)entreprenør til eftersynet, kan bygherren gøre mangelskrav gældende til 5-års periodens udløb, forudsat at § 32, stk. 2, overholdes.

### **Til § 39**

Frister

*Stk. 1* sammenholdt med § 38, stk. 2, betyder, at (hoved-)entreprenøren har en frist på mindst 10 arbejdsdage mellem indkaldelse og eftersyn.

### **Manglende deltagelse**

Eftersynene skal kunne gennemføres, selvom en part - efter behørig indkaldelse - ikke deltager. Dette er slået fast i stk. 4. Hvis bygherren eller entreprenøren ikke deltager i eftersynet, vil det kunne få bevismæssig skadevirkning for den pågældende part.

### **Til §§ 40-44**

Ophævelse generelt

Afgørelsen af, om en part har adgang til at hæve, vil hvile på et væsentlighedskriterium, der skal sammenholdes med de faktiske forhold.

Betingelserne vil så at sige altid i sidste ende bero på Voldgiftsrettens skøn over rimeligheden i at give en part hæveret.

### **Strengt krav, store tab**

De strenge krav, der stilles, for at ophævelse kan finde sted, skyldes, at det inden for bygge- og anlægsvirksomhed normalt medfører store tab, hvis en aftale ophæves, og en anden entreprenør skal fuldføre arbejdet.

### **Juridisk bistand**

Hvis ophævelse er på tale, må det meget tilrådes parterne at søge kvalificeret juridisk bistand.

### **Til § 40**

Bygherrens hæveret

Såfremt betingelserne for at hæve aftalen er til stede, kan parterne aftale, at der kun skal hæves for en del af arbejdet. Det må i øvrigt overlades til retspraksis at afgøre, i hvilket omfang delvis ophævelse kan finde sted.

Det er ikke tilstrækkeligt til ophævelse efter § 40 nr. 1), at der foreligger en væsentlig forsinkelse. Forsinkelsen skal også indebære en betydelig ulempe for bygherren.

Inden ophævelse finder sted, skal der fastsættes en rimelig frist for entreprenøren til at rette for sig. Denne frist skal være overskredet, før der kan hæves.

Foruden manglende sikkerhedsstillelse, som klart vil være omfattet af § 40 nr. 2), vil reglen efter omstændighederne kunne omfatte forsinkelse med aftalte leverandørgarantier vedr. funktionskrav.

#### **Til § 41**

Entreprenørens hæveret

Forsinkelsen skal være væsentlig for entreprenøren, dvs. forsinkelsen skal have en sådan karakter, at det må antages, at entreprenøren ikke ville have indgået aftalen, såfremt han ved aftalens indgåelse havde haft kendskab til, at en forsinkelse af den pågældende art og af det pågældende omfang ville indtræde under arbejdets forløb.

Der kan tænkes tilfælde, hvor bygherrens forsinkelse er væsentlig også i situationer, hvor forsinkelsen ikke er langvarig. Dette kan således være tilfældet, hvor entreprenørens likviditet belastes i urimelig grad, og hvor entreprenørens interesse ikke kan antages at være tilstrækkeligt tilgodeset gennem bygherrens sikkerhedsstillelse.

Omvendt må en fyldestgørende sikkerhedsstillelse som udgangspunkt skærpe betingelserne for entreprenørens hæveadgang.

Bygherrens uberettigede vægring ved at betale for eventuelle ekstraarbejder efter § 14 vil kunne begrunde, at entreprenøren standser arbejdet eller hæver aftalen. Entreprenørens ret til at standse arbejdet fremgår af § 23.

Inden ophævelse finder sted, skal der fastsættes en rimelig frist for bygherren til at rette for sig. Denne frist skal være overskredet, før entreprenøren kan hæve aftalen.

#### **Til § 42**

Ophævelse ved konkurs m.v.

I konkursloven findes bestemmelser, der er til hinder for, at det kan aftales, at der kan ske ophævelse af gensidige kontraktsforhold. Det nærmere omfang af denne indskrænkning i parternes aftalefrihed fremgår ikke af konkurslovens regler og er heller ikke afklaret i retspraksis. I § 42 og i § 43, stk. 1, er spørgsmålet derfor holdt åbent på den måde, at en parts konkurs, betalingsstandsning, gældsfragøvelsesbehandling m.v. er hævegrund i det omfang, konkurslovens regler tillader dette.

En parts adgang efter stk. 4 til at hæve entrepriseaftalen omfatter også det tilfælde, at et selskab har pligt til at opløse sig selv efter selskabslovgivningen.

#### **Til § 44**

Registreringsforretning

»Samtidig med ophævelsen« betyder ikke nødvendigvis, at indkaldelsen skal fremgå af selve ophævelsesskrivelsen eller være vedlagt denne. Med udtrykket sigtes blot til, at der reelt skal være tale om samtidighed.

Fristen på mindst 1 arbejdsdag mellem indkaldelsesskrivelsens fremkomst og registreringsforretningens afholdelse medfører, at der skal hengå mindst en hel arbejdsdag, dvs. fra arbejdstids normale påbegyndelse til dens normale afslutning, før registreringsforretning kan afholdes.

#### **Til § 45**

Syn og skøn

Med »parterne« i stk. 1 menes kontraktparterne i det konkrete AB-forhold. Er der udover bygherre og entreprenører involveret rådgivere i en eventuel tvist, vil det normalt være aftalt, at denne løses efter ABR 89. Også sådanne tvister afgøres af Voldgiftsretten.

Bestemmelsen i stk. 6 tager også sigte på ansvar udenfor kontrakt i forbindelse med arbejdets udførelse, f.eks. entreprenørers skader på hinandens arbejder.

Om foregreben tvisteløsning, se bemærkningerne til § 47.

#### **Til § 46**

Prøvelse ved sagkyndig beslutning

Alene parterne i en aftale, der vedtager AB - og ikke f.eks. garanten - kan begære sagkyndig beslutning.

Efter bestemmelserne om entreprenørens og bygherrens sikkerhedsstillelse ifølge § 6 og 7 skal der være adgang til at få efterprøvet krav om udbetaling i henhold til sikkerheden, og denne prøve sker ved sagkyndig beslutning som angivet i § 46. Endvidere finder § 46 anvendelse på tvister som nævnt i § 22, stk. 14, når bygherren vil holde tilbage eller modregne.

Den sagkyndige kan ifølge stk. 4 efter omstændighederne træffe afgørelse, selvom modparten ikke har afgivet indlæg inden fristens udløb.

I stk. 5 bestemmes, at den sagkyndige ved udbetalinger i henhold til bygherresikkerhedsstillelsen - ikke ved udbetalinger i henhold til entreprenørens sikkerhedsstillelse - kan henvise entreprenøren til at anlægge voldgiftssag. Dette betyder, at den sagkyndige afviser sagen. Der tænkes hermed især på tilfælde, hvor sagen ikke blot drejer sig om at konstatere, om betingelserne for udbetaling i henhold til sikkerheden er opfyldt eller ej, men involverer fortolkning og forståelse af entrepriseaftalen, altså en egentlig juridisk tvist.

En sagkyndig beslutning er ikke eksegibel og kan således ikke tvangsfuldbyrdes ved fogedretten.

En sagkyndig beslutning har heller ingen retskraft i tilfælde af en efterfølgende voldgiftssag, men det må antages, at voldgiftsretten normalt vil komme til samme resultat som den sagkyndige, forudsat at de til grund liggende kendsgerninger er de samme.

#### **Virkningen af sagkyndig beslutning**

Når sikkerhed er stillet på grundlag af AB 92, skal garanten følge den sagkyndige beslutning op med udbetaling, hvis beslutningen går ud på dette. I modsat fald er der tale om misligholdelse fra garantens side. Går beslutningen derimod ud på, at der ikke skal ske udbetaling, kan garanten ikke regne med at udbetale på garantirekvirentens regning.

Tilsvarende bindende virkning er ikke knyttet til beslutning om bygherrens berettigelse af at holde

betaling tilbage eller foretage modregning i tilfælde af parternes uenighed som nævnt i § 22, stk. 14. Adgangen til at opnå sagkyndig beslutning i disse tilfælde er imidlertid ikke uden betydning. Ved at tvisten mellem parterne indbringes for den sagkyndige, og beslutning træffes af denne, øges for det første muligheden for, at tvisten løses forligsmæssigt. For det andet formindskes risikoen for uberettiget standsning af arbejdet fra entreprenørens side eller uberettiget ophævelse af aftalen fra den ene eller anden parts side.

## Til § 47

### Voldgift

I stk. 1 er anført »tvister mellem parterne« men det er ikke nærmere angivet, hvem der kan være part i voldgiftssagen.

Hvis AB (med § 47) er lagt til grund i en aftale - det være sig aftaler om entrepriser, underentrepriser, leverancer eller teknisk rådgivning - er aftalens parter også parter i § 47's forstand.

Voldgiftsrettens afgørelser er endelige. Der er således ikke nogen ankemulighed.

Voldgiftsrettens kendelser er eksegible og kan fuldbyrdes efter lov om voldgift. Dette gælder ikke forlig for Voldgiftsretten eller de beslutninger, der træffes efter § 46.

Voldgiftsbehandling kan efter stk. 8 omfatte samtlige parter indbyrdes forhold. Bestemmelsen tager også sigte på ansvar udenfor kontrakt i forbindelse med arbejdets udførelse, f.eks. entreprenørers skader på hinandens arbejder.

### Foregreben tvisteløsning

Det kan anbefales, at parterne, før de skrider til sag ved Voldgiftsretten, søger at udjævne deres uoverensstemmelser ved foregreben tvisteløsning. De nærmere regler for foregreben tvisteløsning kan ses i denne vejlednings bilag 10.

*Bygge- og Boligstyrelsen, den 31. januar 1994*

(Bilag 1)

#### Indhold:

- A. Aftalegrundlaget
- B. Sikkerhedsstillelse og forsikring
- C. Entreprisens udførelse
- D. Bygherrens betalingsforpligtelse
- E. Tidsfristforlængelse og forsinkelse
- F. Arbejdets aflevering
- G. Mangler ved arbejdet
- H. 1- og 5-års eftersyn



I. Særligt om ophævelse

J. Tvister

Bilag:

Lov nr. 216 af 8. juni 1966 om licitation m.v.(\* 2) .....

(Bilag 2)

Udeladt her

(Bilag 3) Cirkulæreskrivel~

se om anvendelse af »Almindelige betingelser for  
arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« af 10. december

- 1992 (AB).

(Bilag 4)

Udeladt her

(Bilag 5)

SKEMA

(Bilag 6)

SKEMA

(Bilag 7)

SKEMA

(Bilag 8)

SKEMA

(Bilag 9)

Regler om sagkyndig beslutning om stillet sikkerhed m.v. ved

Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed

(Bilag 10)

Regler om foregreben tvisteløsning ved Voldgiftsnævnet for bygge- og  
anlægsvirksomhed

## Officielle noter

(\* 1) Bilag

Bilag 2 er udeladt her, da det har været offentliggjort i Ministerialtidende som nr. 245

Bilag 4 er udeladt her, da det har været offentliggjort i Ministerialtidende som nr. 174 samt forefindes i Retsinformation

(\* 2) Lov nr. 216 af 8. juni 1966 om licitation m.v. er udeladt her, da den har været offentliggjort i Lovtidende samt forefindes i Retsinformation